

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

1643

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de ampliación del Hotel Rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227, TM Sencelles (60a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de diciembre de 2024, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de ampliación del Hotel Rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227 (Sencelles).

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Decreto Legislativo, el «Proyecto de ampliación del Hotel Rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227 (Sencelles)», se incluye en el punto 6 del grupo 7:

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

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

1. El objeto del proyecto es la ampliación del Hotel Rural «Son Xotano», acogiéndose al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

Esta actuación, que es objeto de evaluación de impacto ambiental, se proyecta sobre una parcela situada en el término municipal de Sencelles, más concretamente en el polígono 17, parcela 227.

2. La parcela donde se quiere llevar a cabo el proyecto está clasificada como suelo rústico de Régimen General (SRG) uso principal agrario. La Referencia Catastral de la parcela es 7047A017002270000OH, con una superficie total de 99.482 m² y una superficie total edificada de 1.561 m².

3. De acuerdo con el documento ambiental, la parcela tiene actualmente varias construcciones aisladas situadas alrededor de la edificación principal, que consta de planta baja más dos alturas, con una superficie construida de 1.218,15 m² con 14 habitaciones: 2 en la planta baja, 6 en la primera planta y 6 más en la segunda planta. En la zona nordeste de la parcela se ubica un edificio de apartamentos (actualmente en estado semiderruido y fuera de uso) con licencia de reforma concedida por el Ayuntamiento de Sencelles. Esta edificación dispone de dos habitaciones sujetas a licencia de actividad. En la parte noroeste de la parcela encontramos una edificación aislada, denominada «casa de los posaderos» que se usa como vivienda del personal, no siendo así pues objeto de actuación. Al sur de la parcela se localiza el edificio de comedor y cocina, que ya fue objeto de reforma, la piscina (ampliada recientemente) y la pista de tenis (de reciente construcción).

4. Según lo indicado en el documento ambiental la principal motivación de la ampliación que propone el proyecto, es la de dotar de accesibilidad a un conjunto de habitaciones presentes actualmente en varias de las edificaciones que conforman el establecimiento turístico, reordenándolas en una nueva edificación (que se ubicará de forma aislada en la parcela sin estar conectada físicamente con el resto de edificaciones que conforman el establecimiento turístico). La ampliación no supondrá un incremento en el número de plazas turísticas ni de habitaciones y con ella se conseguirá mejorar la calidad general del hotel y fomentar la desestacionalización de la actividad. Así pues, y de





acuerdo con el informe del Servicio Técnico de Turismo (Informe técnico A7e2), el establecimiento turístico consta de 16 unidades de alojamiento y 31 plazas, que no se verán incrementadas después de la ampliación propuesta.

5. La reordenación de volúmenes que darán lugar a la nueva edificación, se plantea de la siguiente manera: la edificación principal, que consta de planta baja, primera planta y segunda planta, sufriría una redistribución de 4 de sus habitaciones. Se suprimirán 4 habitaciones, dos de la segunda planta y dos de la planta baja, que serán trasladadas a la nueva edificación. Dos habitaciones del edificio situado al nordeste (objeto de reforma de obra mayor concedida por el Ayuntamiento de Sencelles, según lo indicado en el documento ambiental) serán también reubicadas en el nuevo anexo. Así pues, el nuevo edificio tendrá 6 habitaciones. Para dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, se tendrá que proceder al derribo de la zona de lavandería y almacenamiento, ubicada en el edificio “*porqueres 1*”, ubicado en el norte de la zona edificada.

6. En las proximidades de la zona de estudio no se localiza ningún curso de agua, zona húmeda ni masas de agua en transición. La zona no está ubicada en zona de riesgo (APR) de inundación, de erosión o de deslizamiento. Sin embargo, la ubicación propuesta se encuentra rodeada de masa forestal en zona clasificada como zona de alto riesgo de incendio forestal (ZAR) según el IV Plan de Defensa contraincendios Forestales de las Islas Baleares.

7. La parcela no se encuentra afectada por ningún espacio de la Red Natura 2000, sin embargo, en el entorno del proyecto y adyacente a las edificaciones de la zona de apartamentos y zona “*porqueres*”, encontramos un área natural de especial interés (ANEI) definida por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (LEN).

Así mismo, también podemos encontrar los siguientes hábitats de interés comunitario (HIC), según la Directiva 92/43/CEE: 5330 Matorrales termo mediterráneos y pre-desérticos, no prioritario, donde podemos encontrar hábitats de acebuches y lentiscas no arborescentes, el hábitat de interés comunitario no prioritario (HIC) 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeos endémicos, y el hábitat 6222* Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*), considerado como prioritario.

8. El entorno del proyecto es de gran valor paisajístico, puesto que podemos encontrar un espacio protegido por el Decreto de Encinares 130/2001, de 23 de noviembre, por el que se aprueba la delimitación a escala 1:5.000 de las áreas de encinar protegido.

9. El documento ambiental contempla las siguientes alternativas:

Alternativa 0: No realización del proyecto.

La necesidad de mejora general indicada, no supone un aumento del número de plazas turísticas, sino una reordenación de las plazas disponibles actualmente, reubicando las habitaciones del edificio principal (con mayor necesidad de mejora), junto con las dos habitaciones incluidas en el proyecto ejecutivo de reforma realizada en 2019, en la nueva edificación proyectada. La no actuación supondría comprometer la calidad del establecimiento.

Alternativa 1: Construcción de la nueva edificación al norte del camino que conecta con el edificio principal.

Esta alternativa era óptima puesto que se trataba de la zona más elevada del terreno, sin pendiente y próxima a la edificación principal. Sin embargo, durante el análisis de las figuras de protección que pudieran afectar esta área, se pudo comprobar que la construcción del nuevo edificio estaba prevista parcialmente sobre un área clasificada como Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

Alternativa 2: Desplazamiento hacia el sur del nuevo edificio y mantenimiento del camino existente que lo conecta con el edificio principal. Alternativa escogida.

En esta propuesta, el camino accesible que conecta con el edificio existente se mantiene en su ubicación original al desplazar el nuevo edificio unos 15m aproximadamente hacia el sur, permitiendo que tanto el nuevo edificio como el camino de acceso, se sitúen fuera de una zona HIC.

9.1) En respuesta al punto a, referente al estudio de las alternativas de emplazamiento y a que estas no eran ambientalmente viables, del informe de enmienda de deficiencias enviado al promotor y al órgano sustantivo en fecha 01 de octubre de 2024, el arquitecto firmante del proyecto de respuesta a las enmiendas de deficiencias formuladas, Adrià Clapés i Nicolau, concluye de nuevo que la mejor alternativa es la propuesta por el promotor, sin embargo, no se aporta ninguna aclaración ni información adicional a lo ya conocido por este órgano y que por eso, era objeto de enmienda.

9.2) De la aportación de nueva documentación por parte del promotor, con fecha de entrada al SAA de 18 de noviembre de 2024, el arquitecto firmando Adrià Clapés i Nicolau, incluye un nuevo estudio de alternativas de ubicación:

Alternativa de ubicación 1: Se valora la posibilidad de ubicación en la zona de acceso al complejo. Esta es favorable en cuanto a que la obra resultaría fácilmente accesible durante la fase de construcción, no obstante, fue descartada por el propio hecho de encontrarse fuera de la zona ya urbanizada, lo que además de consumo de suelo, añadiría la construcción sobre el terreno natural previa eliminación de los ejemplares existentes de encinas, algarrobos y acebuches.

Alternativa de ubicación 2: Se valora realizar una extensión del edificio existente. Si bien constructivamente puede ser una opción atractiva puesto que permitiría conectar los dos volúmenes que quedarían adyacentes a cada lado del nuevo edificio, finalmente se descarta precisamente porque implicaría la eliminación de ejemplares arbóreos de pinos maduros que dotan de sombra a toda la zona, sirven de refugio a la fauna, y se mantienen en la línea de continuidad con el área natural protegida contigua. Arquitectónicamente, esta configuración tiene un efecto visual poco atractivo de incremento del volumen edificado.

Alternativa de ubicación 3 (escogida): El nuevo edificio se ubicaría en un terreno agrícola sin vegetación. No implica la eliminación de especies vegetales y dispone de superficie suficiente para el acopio de los materiales de obra sin necesidad de eliminar o afectar a la vegetación. Se trata de un área que ya soporta una presencia humana constante por las actividades que se desarrollan en el hotel y queda por lo tanto circunscrita al ámbito urbanizado del establecimiento.

En relación al impacto visual o paisajístico, si bien es cierto que el conjunto global de edificios no se puede observar desde ningún punto que no se encuentre dentro la misma finca, la ubicación prevista para el nuevo edificio implica que éste no se vea desde muchas zonas del hotel y desde la entrada al complejo. Por otro lado, la opción permite esponjar el conjunto global de las edificaciones.

Adicionalmente, esta opción permite adoptar las siguientes medidas ya planteadas:

- La nueva ubicación no solo no requiere de la eliminación de vegetación existente, sino que prevé la replantación de especies propias de la zona como pinos y otras especies complementarias arbustivas de menor entidad como acebuches, mata o arrayán.
- La geometría continua de las fachadas, orientadas hacia diferentes ángulos, permite que parezca una pequeña agrupación de casas tradicionales reduciendo la escala psicológica del conjunto. Los patios permiten el crecimiento de árboles y vegetación, que se integra en la arquitectura de la edificación.
- El camino de acceso hasta las habitaciones del nuevo edificio y que comunica los diferentes volúmenes del establecimiento ya existe, no se tiene que crear, y estará formado por la compactación del terreno natural existente. Esta tipología cumple con el grado establecido en el apartado 1 del DB SUDA 1 en cuanto a la resbaladicidad de los suelos. Las características técnicas se especifican en el Anexo 1 del proyecto básico. Hay que decir que este pavimento no computa ocupación.

Esta opción garantiza el completo respeto al ANEI presente en el medio y resulta la más ventajosa desde el punto de vista ambiental de cuántas han sido tenidas en consideración en el presente informe.

10. Según lo indicado en el documento ambiental (página 6), se realizará un sistema de saneamiento separativo entre aguas residuales y pluviales. Mientras que las pluviales serán recogidas con bajantes exteriores, las bajantes para las aguas residuales serán de PVC y discurrirán enterradas hasta la red horizontal de saneamiento para conectarse con la fosa séptica. Existe una fosa séptica separada ubicada en dirección nordeste a unos 10 metros de la edificación. Sin embargo, en respuesta al punto b) «Gestión de las aguas residuales derivadas de la actividad» del informe de enmienda de deficiencias enviado por el SAA a promotor y órgano sustantivo, el arquitecto firmante de la memoria en respuesta a este informe de enmiendas, adjunta un esquema hídrico de las conducciones de agua residual desde el nuevo edificio hasta la nueva fosa que se proyecta, según el documento remitido por parte del promotor a la DGRH en la ubicación cuyas coordenadas UTM son: $x = 493054$, $y = 4385227$. Así pues, en relación a lo anteriormente mencionado, en la memoria de enmienda de deficiencias se comenta que *se procederá a la sustitución de la fosa séptica actual por una nueva, que se instalará en la misma ubicación especificada en los planos adjuntos. Esta nueva fosa séptica es el mismo sistema de depuración homologado*. De acuerdo con el documento adjunto, se proyecta una depuradora de oxidación total marca Sotralenz, modelo Actibloc 185 70-70 con una capacidad para 16 habitantes equivalentes y un caudal máximo diario de 7000 l/día. Las obras para acondicionar la nueva fosa séptica no se llevarán a cabo hasta que la vieja fosa séptica no haya sido completamente vaciada por gestor autorizado; requiriendo de dos vaciados anuales.

11. Por lo que respecta a la recogida de las aguas pluviales, el documento memoria de enmienda de deficiencias indica que éstas serán recogidas en el edificio principal (en cumplimiento en el artículo 51.3 del PHIB vigente) y en el nuevo edificio proyectado y que serán canalizadas hasta el aljibe existente, situado junto al edificio principal. El agua será filtrada e impulsada hacia el depósito de pluviales actual. Una vez allí, el agua será tratada adecuadamente para ser utilizada como parte del suministro del nuevo edificio.

12. En cuanto al abastecimiento de agua potable, el documento ambiental hace referencia al hecho que la parcela dispone de un sondeo autorizado AAS_18828, uso industrial, del que se extrae el agua para el establecimiento turístico. En esta misma línea, el documento adjunto “Documentación Técnica y Administrativa – Parte IV: Proyecto actividad ampliación Hotel Son Xotano”, enviado en respuesta a la enmienda de deficiencias, indica lo siguiente: “El suministro de agua del nuevo edificio provendrá de la acometida del edificio principal, manteniéndose el abastecimiento general actual desde los pozos existentes”.

En referencia a la vulnerabilidad de contaminación del acuífero, ésta se considerada como moderada (6).



Respecto a la estimación del consumo de agua, el proyecto adjunta una serie de cálculos de acuerdo con el criterio de consumo de 110 litros de agua por cliente al día. Se hace una estimación del consumo por parte de los 9 empleados con los que actualmente cuenta el establecimiento, siendo de 55 litros/día por persona. De acuerdo con lo estipulado en el actual PHIB, el consumo diario por habitante se calcula que es de 250 litros. La creación de una sala de fitness y un gimnasio, derivados de la redistribución de volúmenes, se traducirá en un incremento del actual consumo de agua. Este punto, previsto por el promotor en su estudio de estimación de consumo de agua, es valorado de la siguiente manera: *“Se suponen un total de 3 sesiones por día con 5 personas en cada sesión, donde cada persona supondrá un gasto de agua de 50 litros/día”*.

13. Por lo que respecta a la posible creación de una zona denominada «SPA» derivada de la eliminación de las dos habitaciones del edificio nordeste, el arquitecto firmante del proyecto alega lo siguiente en su memoria de enmienda de deficiencias: *“La previsión de una zona de SPA en el documento ambiental se trata de un error material y por este motivo, no se evalúa. Este párrafo relativo al SPA proviene erróneamente del proyecto básico inicial visado en fecha 03/03/2021 (n.º 11/01961/21 del COAIB) donde se preveía esta instalación. Este proyecto fue modificado en fecha 17/12/2021 (n.º 11/12012/21 del COAIB) donde la previsión de instalación de un SPA se elimina. Por lo tanto, no se prevé instalar ningún SPA y no es objeto de estudio”*.

14. Según lo indicado en la documentación, el expediente se tramita de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la Covid-19. Así pues, y de acuerdo con este artículo: *“Los establecimientos de alojamiento hotelero que dispongan de aparcamiento de uso exclusivo de los clientes tienen que habilitar un mínimo de un 50% de plazas con puntos de recarga para vehículos eléctricos. El consumo energético que ocasionen estos puntos de recarga no computa a los efectos que prevé el párrafo anterior.”* El documento ambiental no adjunta ninguna referencia sobre lo anteriormente mencionado y el documento de la memoria de enmienda de deficiencias concluye lo siguiente: *“[...] existe la previsión de un proyecto de mejora en lo referente al aparcamiento de vehículos, mediante el que se prevé la adecuación e instalación de plazas con recarga para vehículos eléctricos. La ubicación prevista puede observarse en la información gráfica adjunta, pero todavía es un proyecto en desarrollo y, por lo tanto, no es objeto del presente estudio”*.

15. Por lo que respecta a la incorporación de fuentes de energía renovable para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 7, de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, de no incremento energético de origen no renovable, el proyecto indica que se añadirán 10 paneles solares para la producción de ACS de la nueva edificación: *“Se añaden 10 paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria. Esto supone un ahorro en el consumo de gas para la producción de ACS. Por contra, se tiene en cuenta el consumo eléctrico de la bomba de recirculación del primario solar. Se debe tener en cuenta que el consumo de gas para la producción de ACS será menor, pero a la vez, en los meses de invierno se incrementará el consumo de gas al tener más superficie con suelo radiante (en las nuevas habitaciones). Se tiene en cuenta el consumo de energía de gimnasio, sala fitness y otros recintos. Se añade la producción de electricidad mediante la instalación de 40 placas fotovoltaicas”*.

No obstante lo anteriormente comentado, el documento *“Documentación Técnica y Administrativa – Parte IV”* en su página 17 indica lo siguiente: *“El ACS se generará mediante equipo microgenerador tipo SmartBlock o similar”*.

16. En cuanto a la aportación de nueva documentación al SAA, con fecha de llegada de 18 de noviembre de 2024 (GOIBE760155/2024), los 15 documentos adicionales que se adjuntan junto con el nuevo análisis de alternativas, no dan respuesta al documento de informe de enmienda de deficiencias enviado por este Servicio. En relación con estos documentos, algunos de ellos ya se habían presentado anteriormente en el trámite de inicio, otros no aportan información relevante en cuanto a la respuesta a las cuestiones que se solicitan y otros se adjuntan sin referenciar. Es el caso del documento denominado como *“Documentación Técnica y Administrativa – Parte V”*, que forma parte del documento *“Proyecto Actividad Modificación: Ampliación Hotel Son Xotano”*, firmado digitalmente en su página 44 por el ingeniero técnico industrial Josep Lluís Albertí Cerdà, en fecha de 20 de agosto de 2024, donde todavía se indica la parcela 94, que fue fruto ya de un primer informe de enmienda de deficiencias. De acuerdo con lo anteriormente mencionado, se desconoce si la información que contiene este documento fue presentada en el trámite de inicio o si ha sido fruto de modificaciones posteriores (de acuerdo a su fecha de firma) y por tanto, si ha podido ser o no valorada por las administraciones consultadas por el órgano ambiental y por las que le corresponda.

3. Evaluación de los efectos previsibles

El documento ambiental contempla el análisis de los posibles impactos derivados de la ejecución del proyecto en las fases de ejecución de las obras y en la fase de explotación, sobre: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, agua, cambio climático, paisaje y bienes materiales. Todos los impactos sobre los anteriores *“ítems”*, a excepción del impacto que se producirá sobre el suelo (calificado de magnitud Alta), son valorados por el promotor como de baja o media magnitud.

Por lo que respecta a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, el documento ambiental contempla en su punto 6, una serie de medidas preventivas (con el objetivo de evitar un impacto potencialmente negativo) y correctoras, que se aplicarían durante la fase de obras y



la fase de funcionamiento.

El documento ambiental adjunta un anexo de estudio de incidencia paisajística, haciendo una evaluación de los efectos previsibles de las potenciales fuentes de impacto paisajístico: movimientos de personal y actividad en la zona de la nueva edificación. Del estudio se concluye que la importancia global de los dos únicos impactos valorados por el promotor, representa un impacto negativo pero, sin embargo, compatible.

Así mismo, a pesar de que en la página 43 del documento ambiental se indica que se prevé mantener la explotación agraria existente en la parcela, en la memoria de enmienda de deficiencias en respuesta a la pregunta formulada por el órgano ambiental sobre cómo se prevé mantener la explotación y su ubicación en la parcela, el arquitecto firmante indica que: *“Actualmente, no existe ningún tipo de explotación agraria en la parcela, ni forma parte del proyecto de construcción del nuevo edificio. Así pues, se solicita considerar como excluida del proyecto y del estudio, cualquier referencia a posibles actividades de explotación agrícola más allá de la propia conservación del entorno natural del establecimiento”*.

El documento ambiental no adjunta el coste de las medidas ambientales previstas y además, en respuesta en su punto e) Estimación del presupuesto asociado a las medidas medioambientales, de la enmienda de deficiencias enviada por este órgano, el arquitecto firmante concluye que actualmente no se dispone del presupuesto de las medidas ambientales y que este será solicitado en el momento de pedir presupuesto a los posibles adjudicatarios de la obra.

En lo referente al seguimiento ambiental de las medidas previstas en el apartado anterior, el documento ambiental contempla la ejecución de un Plan de Vigilancia Ambiental durante las fases de construcción y funcionamiento.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental ha realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.
- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.
- GOB Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Consell Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Consell Insular de Mallorca.
- Amigos de la Tierra.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Servicio de Agricultura de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.

En el momento de redactar el presente informe, se dispone de los siguientes informes de las administraciones previsiblemente afectadas y entidades interesadas:

- Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.

“[...] Conclusión: Por todo esto, y en relación a la perspectiva climática en la tramitación ambiental, no se prevé que pueda tener efectos significativos, emito informe favorable con los condicionantes siguientes:

1. Aplicar las medidas para conseguir un edificio de consumo casi nulo.
2. Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emission

s_de_polvo_de_la_construccio_y_demolicio-30632/.

3. Prever la instalación de un aljibe para almacenar las aguas pluviales y hacer uso de ellas.

Por otro lado, se recomienda:





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

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/memoria_eps

U1002.pdf?sequence=1

- Movilidad sostenible: uso de vehículos libres de emisiones e instalación de punto de carga en la vivienda (Art. 60 de la Ley 10/2019).

- Reutilización de las aguas grises para las cisternas de los sanitarios.

- Uso de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico.

- Como medidas para reducir los efectos del cambio climático se recomienda incluir las medidas sugeridas para la reducción de emisiones del anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono”.

- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal.

“[...] Conclusión: Por todo esto, informo favorablemente sobre el proyecto de ampliación de hotel rural «Son Xotano», polígono 17, parcela 227, T.M. Sencelles, siempre que se cumplan las medidas previstas en el estudio de impacto ambiental, el plan de seguimiento ambiental y los siguientes condicionantes:

1. Considerando la posible presencia de la tortuga mediterránea (Testudo hermanni) se tendrá que hacer una inspección antes del inicio de las obras con el fin de localizar los individuos que puedan estar presentes y trasladarlos a una zona de no afección. Esta prospección no se tiene que realizar los meses de frío, dado que la tortuga mediterránea estará escondida en su madriguera y no se podrá detectar.

2. Reducción del tiempo de permanencia de zanjas abiertas.

3. Inspección diaria de las zanjas para detectar la presencia de cualquier animal y colocar elementos que permitan la salida de pequeña fauna en caso de caída en el interior.

4. En las zonas ajardinadas se tienen que usar preferentemente especies autóctonas de las Baleares de bajo requerimiento hídrico, nunca especies alóctonas con carácter invasor. Si durante la realización de la obra se encuentra alguna especie vegetal catalogada según el Decreto 75/2005, se tendrá que respetar o trasplantar a un punto no afectado por las obras, con la autorización previa del Servicio de Protección de Especies.

- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

“[...] Por todo lo anterior, desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos sobre el proyecto de ampliación del hotel rural «Son Xotano» polígono 2, parcela 94 en el TM Sencelles, con las siguientes condiciones:

1. Las aguas utilizadas para minimizar emisiones de polvo durante la fase de obras serán preferentemente regeneradas. Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

2. Siempre que sea viable se tiene que ahorrar en los consumos de agua con la disposición de sistemas de recogida del agua de lluvia limpia para su uso posterior en las mismas instalaciones.

3. El proyecto tiene que prever la instalación de grifos o griferías con temporizadores, o que la apertura y cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.

4. El proyecto tiene que cumplir todos los requisitos respecto a los depósitos estancos de vaciado periódico, y si fuera el caso, de sistemas autónomos de depuración.

5. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.

6. El proyecto tiene que cumplir todos los requisitos respecto a los sistemas autónomos de depuración además de presentar anualmente los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza,



mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.

7. El plan de vigilancia ambiental tiene que incluir el seguimiento y la comunicación de datos previstos en el artículo 70.11 del PHIB 2022.

8. Se recomienda fomentar la utilización de especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico, así como el uso de aguas pluviales y/o regeneradas para su riego.

Se recuerda que el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco tiene que presentar una declaración responsable ante la AH de la instalación, que se acompañe del documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y el plan de mantenimiento. Los modelos de declaración responsable están disponible en <http://dma.caib.es>".

- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.

"[...] Se informa que el estudio ambiental expone la creación de una zona de SPA en el hotel y no se ha evaluado el incremento de consumo de recursos que esta actividad implica.

Esta actividad tendrá que cumplir con la normativa vigente en referencia a la prevención y control de la legionelosis, Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, para evitar riesgos en la salud de los usuarios del establecimiento y de sus trabajadores".

- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.

"[...] En relación al expediente antes citado y vista la documentación presentada, la parcela no forma parte de ninguna explotación agraria.

No obstante, según catastro, la parcela cuenta con un almacén agrario de 793 m².

Por lo tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el servicio de Reforma y Desarrollo agrario, informa que no tiene nada a alegar al objeto del proyecto desde el punto de vista del desarrollo agrario".

- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.

"[...] Revisada la documentación del proyecto alojada en

https://www.caib.es/sites/serveiassessoramentambiental/ca/60a2024_projecte_ampliacia_dahotel_rural_ason_xotanoa_polagon_17_p que consiste en el estudio de impacto ambiental y la corrección de la situación del proyecto básico de ampliación del hotel Son Xotano de la parcela 227 del polígono 17 del T.M. de Sencelles (Mallorca) y la que obre en nuestros archivos os informo de lo siguiente:

La parcela 227 del polígono 17 del T.M. de Sencelles (Mallorca) dispone de un aprovechamiento de aguas subterráneas legalizado: AAS_18828 autorización incompleta puesto que no se ha solicitado la puesta en servicio. Es para uso industrial y para uso industrial con un volumen máximo anual de 7000 m³, un caudal máximo instantáneo de 1 l/s a nombre de PEDRO RAMONELL COLOM, S.L.(B07791734). El sondeo está ubicado en las coordenadas: x: 493.146,0; y: 4.385.209,0. El Estudio de Impacto Ambiental no estima las necesidades de agua para uso de agroturismo pero indica que no se verá aumentado respecto a la actualidad. La memoria dice que el suministro de agua se hará mediante el pozo del que se dispone (AAS_18828).

La masa de agua que explota el aprovechamiento es la 18.14M1 Xorrigo en buen estado cuantitativo y cualitativo.

Se podría aprovechar el aprovechamiento existente para uso de agroturismo, a pesar de que se tendría que solicitar una modificación de condiciones. Esta solicitud de modificación de condiciones no ha llegado a la DGRH a día de hoy. Como tampoco ha llegado la solicitud de puesta en servicio de las instalaciones de elevación de agua".

- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Consell Insular de Mallorca.

"Según indica el documento aportado, de manera muy genérica, las actuaciones previstas consisten en la redistribución de 4 unidades de alojamiento del edificio principal y 2 unidades de alojamiento del edificio situado al nordeste del edificio principal (se entiende el edificio anexo 3), que se trasladaban a un nuevo edificio en planta baja que incluirá estas 6 unidades, que dispondrán de cuarto de estar y patio con acceso privado.

El traslado de las 2 unidades al edificio de la ampliación dará lugar a una zona de SPA. En la planta piso 2 unidades se fusionan en





una sola unidad de alojamiento.

En el documento ambiental no hay documentación gráfica (planos).

Consideraciones técnicas

El documento ambiental no contiene suficiente información para valorar el cumplimiento de la normativa sectorial turística. Aún así, y aunque no se aporta número de visado del proyecto al que hace referencia el documento ambiental, las actuaciones indicadas básicamente coinciden con las incluidas en el proyecto que fue objeto de informe sobre la solicitud de modernización de establecimientos turísticos en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, en el expediente 3/2021/HR.

Conclusiones

Visto que solo se aporta el documento ambiental y éste no tiene información suficiente, no se puede emitir informe. Sin embargo, dado que las actuaciones indicadas son similares a las incluidas en el proyecto objeto de informe emitido en fecha 21/12/2021 sobre la solicitud de modernización de establecimientos turísticos en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre”.

- Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Consell Insular de Mallorca.

“[...] Conclusión y propuesta:

Por todo lo que se ha explicado, tenemos que concluir que la ejecución de las obras no necesita la previa declaración de interés general para que pueda ser autorizada, si es necesario, por el ayuntamiento. Consecuentemente, se propone que la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo eleve a la CIOTU la siguiente propuesta de acuerdo:

«Examinado el expediente enviado por el Ayuntamiento de Sencelles que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE:	1023037K
PROMOTOR:	Pedro Ramonell Colom, SL
ASUNTO:	Proyecto de ampliación del Hotel Rural Son Xotano acogiendo al artículo 7 Ley 2/2020, de 15 de octubre
EMPLAZAMIENTO:	Polígono 17, parte de la parcela 94
MUNICIPIO:	Sencelles
Datos entrada CIM	15/3/2024 con núm. Entrada 16306

Considerando la solicitud de declaración de interés general en relación a este expediente por el Ayuntamiento de Sencelles, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en vista que el expediente se tramita ante aquella corporación de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la Covid-19, esta comisión acuerda declarar la improcedencia de emisión de informe o de autorización según el artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares. Esto de acuerdo con las consideraciones del informe del servicio Técnico y del Servicio Jurídico de Urbanismo del departamento de Territorio, Movilidad e infraestructuras, que forma parte integrando del presente acuerdo.»

- Servicio de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Mallorca.

“[...] III. Consideraciones técnicas.

El estudio de impacto ambiental, en su apartado 2.2.) “Descripción de la ubicación del proyecto”, describe una parcela con una superficie de 805.392 m². Esta parcela no parece corresponder con la parcela real de implantación del proyecto, por lo que las características descritas, incluidas las categorías de suelo rústico, no se adecuan a la evaluación del emplazamiento del proyecto. Más adelante, en el apartado “Espacios naturales protegidos” se menciona que la parcela objeto de este proyecto pertenece a la parcela C del proyecto de parcelación del año 2014, con una superficie resultante de 103.789 m², donde una nueva descripción de las categorías de suelo rústico coincide con la ubicación real del proyecto.

Posteriormente se presentó un documento de corrección de errores materiales donde únicamente se corrige la identificación del número de parcela de la implantación del proyecto, pero no se describen las características físicas de esta parcela corregida. Por lo tanto conviene enmendar estas deficiencias sobre la evaluación de la ubicación real del proyecto.

En el EIA no se justifica específicamente el cumplimiento del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) ni del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT). Sería conveniente incorporar estos análisis de cumplimiento del planeamiento territorial en el documento, cuando menos con relación a las normas de integración ambiental y paisajística. En el EIA falta información relevante sobre el proyecto para poder evaluarlo adecuadamente, entre otros falta:

- Definición gráfica de las características de la edificación y las instalaciones proyectadas y su entorno inmediato (plantas, distribución, levantados, secciones, volumetría, detalles).

- Cuadro de superficies construidas del proyecto, detalladas según el tipo de intervención: existentes, reformadas, nueva planta (ampliación).

- Reportaje fotográfico del estado actual.

III.2. Respecto al PIAT:

• Disposición transitoria octava. Expedientes en tramitación (AD):

«En todo caso, se tienen que cumplir las disposiciones de aplicación directa (AD) y hay que adaptarse, si es necesario, a las de eficacia directiva (ED) del PIAT, según el ámbito de aplicación material y temporal, en los supuestos siguientes: (...) b) Los proyectos de obra o implantación de usos que hayan solicitado autorización, licencia o título habilitante con posterioridad al 28 de julio de 2018». Según la documentación entregada, en fecha 17/01/2022 el promotor presentó en el Ayuntamiento de Sencelles la documentación con registro de entrada n.º 2022-E-RE-27 de Solicitud de Licencia o Autorización Urbanística para el proyecto básico de ampliación de hotel Son Xotano, redactado por el arquitecto Adrià Clapés, colegiado en el COAIB con n.º 721212. Por lo tanto, el proyecto tiene solicitud de licencia municipal posterior al 28 de julio de 2018, y en consecuencia le es de aplicación el PIAT. Entre otros, conviene tomar en consideración las siguientes:

q) Obras de ampliación: intervención de obra en un establecimiento turístico existente con la que se incrementan más de un 10% y hasta un 50% la superficie construida, el volumen o la capacidad de alojamiento.

• Artículo 16. Densidad máxima de población turística (AD) 4. Índice de intensidad de alojamiento turístico: Suelo rústico común: 1 plaza/ 25 m² de superficie construida.

• Art. 27. Parámetros generales para establecimientos de alojamiento turístico (AD). 27.3.c) Capacidad máxima de alojamiento de los establecimientos de turismo rural nuevos o la ampliación de los existentes: En el EIA se menciona que el proyecto no implica la ampliación de la capacidad de alojamiento del establecimiento. 27.3.g) No se permite ampliar los establecimientos de alojamiento de turismo rural, salvo que sea estrictamente necesario para cumplir requisitos de accesibilidad, de seguridad, de adaptación a la normativa de higiene, de eficiencia energética y otros similares. El proyecto implica la ampliación de la edificación existente para destinarla a uso turístico por motivos de cumplimiento de los requisitos de accesibilidad, sin que conste la justificación que la solución adoptada es la estrictamente necesaria para cumplir la normativa de accesibilidad ante otras alternativas que supongan una menor ampliación de edificación.

• Art. 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico (AD). El EIA, en el apartado sobre integración paisajística, no hace ninguna mención al cumplimiento de estos parámetros ni se aporta información suficiente sobre el proyecto para poder evaluarlos.

• Art. 42. Parámetros ambientales en establecimientos turísticos (AD).

El EIA, a pesar de que aporta diversa información sobre medidas de tratamiento del impacto ambiental, no hace ninguna mención específica al cumplimiento de estos parámetros del PIAT ni aporta información suficiente sobre el proyecto para poder evaluarlos.

Todo esto sin perjuicio de lo que informen el resto de administraciones en el ejercicio de sus competencias, especialmente las referidas al control del cumplimiento de las normas de aplicación plena o directa de los instrumentos de ordenación territorial.

Así mismo, habrá que considerar, si es necesario, los regímenes excepcionales de aplicación de la normativa territorial previstos en la legislación sectorial turística que resulten de aplicación en este expediente.

Conclusión

Considerando el contenido del apartado III. Consideraciones técnicas, sobre la afección del proyecto a la ordenación territorial y al paisaje se concluye que debido a las deficiencias expositivas de la documentación aportada y de los posibles incumplimientos de varios parámetros de integración ambiental y paisajística de la propuesta, no se puede descartar que el proyecto de ampliación de



hotel rural Son Xotano en el TM de Sencelles pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente”.

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se puede descartar que el proyecto pueda tener efectos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El objeto del proyecto es la ampliación del Hotel Rural «Son Xotano», acogiendo al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

La motivación de la ampliación es la de dotar de una mejor accesibilidad a un conjunto de habitaciones presentes actualmente en dos de las edificaciones que conforman el establecimiento turístico, reordenándolas en un nuevo volumen que se dispondría en una zona de terreno agrícola ubicado al este del edificio principal y por tanto, no conectado físicamente con el resto de edificaciones que conforman el establecimiento turístico. En consecuencia, se mejoraría la calidad del hotel, fomentando la desestacionalización de la actividad, sin suponer un aumento en el número de plazas del alojamiento.

2. Ubicación del proyecto: Esta actuación de ampliación, que es objeto de evaluación de impacto ambiental, se proyecta en el polígono 17, parcela 227, en el término municipal de Sencelles. La parcela está clasificada como suelo rústico de Régimen General (SRG) uso principal agrario. La Referencia Catastral es 7047A017002270000OH, con una superficie total de 99.482 m² y una superficie total edificada de 1.561 m².

Los edificios que conforman el establecimiento turístico y el nuevo edificio proyectado, están rodeados por el norte y por el este por una gran masa forestal en una zona clasificada como zona de alto riesgo de incendio forestal (ZAR) según el IV Plan de Defensa contra incendios Forestales de las Islas Baleares. Así mismo, coincidiendo con la zona ZAR, encontramos un Área Natural de Especial Interés (ANEI) definida por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (LEN), junto con una zona de especial protección y de gran valor paisajístico, protegida por el Decreto de Encinares 130/2001, de 23 de noviembre, por el que se aprueba la delimitación a escala 1:5.000 de las áreas de encinar protegido.

Totalmente adyacente a las edificaciones de la zona norte y a 15 metros del nuevo edificio proyectado, se ubican 3 hábitats de interés comunitario (HIC), según la Directiva 92/43/CEE: 1) 5330 Matorrales termo mediterráneos y pre-desérticos, no prioritario según la Directiva 92/43/CEE, donde podemos encontrar hábitats de acebuches y lentiscales no arborescentes, 2) el hábitat de interés comunitario no prioritario (HIC) 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos, y 3) el hábitat 6222* Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*), considerado como prioritario.

El establecimiento turístico se abastece, según lo indicado en el documento ambiental, de un pozo con código Vigente AAS_18828, uso industrial, que extrae agua de la masa MAS 18.14.M1 Xorriego, considerada en buen estado cuantitativo y cualitativo. La vulnerabilidad de contaminación del acuífero es considerada como moderada (6).

3. Características del potencial impacto: Después del análisis exhaustivo del documento ambiental, del resto de documentación aportada por el promotor, de la memoria en respuesta a la enmienda de deficiencias elaborada por el SAA, de la documentación adjunta y finalmente, de la última aportación de documentación en relación a un nuevo análisis de alternativas de ubicación, se concluye lo siguiente:

1. Desde el punto de vista medioambiental, no está suficientemente justificada la ocupación del suelo que supondría la construcción de una nueva edificación en una zona de la parcela no conectada físicamente con el resto de las edificaciones que conforman el establecimiento turístico. Así pues, el concepto de ampliación, que es precisamente la motivación de la ejecución de este proyecto, no se cumple en el sentido estricto de su significado. Una ampliación implica hacer un aumento, un ensanche, un alargamiento, un agrandamiento, un acrecentamiento, o un incremento en uno de los volúmenes ya existentes. Esto, y siempre desde el punto de vista ambiental, genera un menor impacto ambiental asociado, tanto de consumo de recursos, como de consumo de territorio. Además, en este caso, no implicaría la pérdida de una gran área de tierra, clasificada como zona agrícola de cultivo, precisamente en una zona de la parcela, que ya ha sido previamente antropizada, por la ocupación y la pérdida de suelo agrario en su parte sur.

En relación con lo anteriormente argumentado, por lo que respecta a dotar de accesibilidad a ciertas habitaciones del establecimiento turístico, ubicándolas en una nueva edificación, de nuevo, y desde el punto estrictamente ambiental, no está suficientemente justificada la actuación y los impactos ambientales que se derivarán tanto en la fase de obras como en la fase de explotación. Así pues, y de acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio: *“El proyecto implica la ampliación de la edificación para destinarla a uso turístico por motivos de cumplimiento de los requisitos de accesibilidad, sin que conste la justificación que la solución adoptada es la estrictamente necesaria para cumplir con la normativa de accesibilidad ante otras alternativas que supongan una menor ampliación de edificación”.*

En este aspecto, en lugar de proyectar un nuevo edificio, y dado que dos de las habitaciones que se quieren reubicar en el nuevo volumen se encuentran en la planta baja de la edificación principal, se considera que la adaptación del edificio principal con los elementos necesarios

para favorecer el acceso a personas con movilidad reducida, constituiría una actuación mucho más respetuosa con el medio ambiente en general (en cuanto a consumo de recursos, emisión de gases contaminantes, huella de carbono, etc.) y con el medio ambiente adyacente, dado que el establecimiento turístico se encuentra rodeado por zona ANEI, por zona de encinares protegidos y por 3 Hábitats de Interés Comunitario.

2. En cuanto al análisis de las alternativas propuestas por el promotor, se valora positivamente la aportación del nuevo estudio de alternativas de ubicación del proyecto de ampliación, con fecha de entrada de 18 de noviembre de 2024 (GOIBE760155/2024). Sin embargo, se hacen las siguientes puntualizaciones:

- El análisis de las nuevas alternativas no se puede valorar por el órgano ambiental, puesto que su emplazamiento en la parcela, según la información gráfica aportada, no corresponde fielmente a su proyección sobre la misma, no se aporta una simulación de su ubicación exacta en su punto proyectado, ni sus dimensiones y, en consecuencia, no se pueden estimar las distintas afecciones que se producirán sobre el medio. Es el caso de la alternativa 1 propuesta (descartada por el promotor).
- Por lo que respecta a la alternativa 2 propuesta (descartada por el promotor), hay que recordar que el artículo 45 de la Ley 21/2013 establece en su punto 1.c) que la solución adoptada se tendrá que justificar teniendo en cuenta los efectos ambientales. En relación con lo anteriormente mencionado, se desconoce si a la hora de formular esta propuesta de ubicación, se ha tenido en cuenta la pertinente distancia de separación obligatoria de 15 metros respecto del ANEI (en cumplimiento con lo estipulado en el artículo 172 de las NNSS de Sencelles).
- Finalmente, por lo que respecta a la ubicación 3 (la escogida), hay que indicar que su ubicación en la parcela, según la información gráfica aportada, aparece desplazada hacia la izquierda y hacia arriba (emplazándose sobre el camino de acceso ya existente), respecto a la ubicación planteada y plasmada sobre el plano en el documento ambiental, de forma que no se corresponden.

3. Por lo que respecta al abastecimiento de agua potable y según lo mencionado en el documento ambiental, hay que aclarar si, tal y como se indica en el documento ambiental y en el documento adjunto *“Documentación Técnica y Administrativa – Parte IV: Proyecto actividad ampliación Hotel Son Xotano”*, el establecimiento turístico se abastece actualmente del agua de la captación AAS_18828. Así pues, de acuerdo con lo comentado por el Servicio de Aguas Subterráneas: *“La parcela 227 del polígono 17 del T.M. de Sencelles (Mallorca) dispone de un aprovechamiento de aguas subterráneas legalizado: AAS_18828 autorización incompleta puesto que no se ha solicitado la puesta en servicio. Es para uso industrial y para uso industrial con un volumen máximo anual de 7000 m³, un caudal máximo instantáneo de 1 l/s a nombre de PEDRO RAMONELL COLOM, S.L.(B07791734). El sondeo está ubicado en las coordenadas: x: 493.146,0; y: 4.385.209,0. El Estudio de Impacto Ambiental no estima las necesidades de agua para uso de agroturismo pero indica que no se verá incrementado respecto a la actualidad. La memoria dice que el suministro de agua se hará mediante el pozo del que se dispone (AAS_18828)”. “Se podría aprovechar la captación existente para uso agroturismo, a pesar de que se tendría que solicitar una modificación de condiciones. Esta solicitud de modificación de condiciones no ha llegado a la DGRH a día de hoy. Como tampoco ha llegado la solicitud de puesta en servicio de las instalaciones de elevación de agua”*

4. El documento ambiental en su página 47, indica que los autores del documento de este son: Pedro Torrens Picó (Ingeniero Técnico Industrial) y Adela Maria de la Fuente Gaitán (Licenciada en Ciencias Ambientales), sin embargo, en el documento solo aparece la firma digital de Pedro Torrens Picó. Así pues, y de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el documento ambiental tiene que ir firmado por sus autores y debe constar la fecha de conclusión.

5. Por lo que respecta al tratamiento de aguas residuales dado que, según se indica en el documento de memoria de enmienda de deficiencias, la nueva fosa séptica no se colocará hasta que no se haya retirado la anterior y considerando el hecho que el documento ambiental entra en contradicción con la ubicación proporcionada por el documento de memoria de enmienda de deficiencias, hay que aclarar dónde se ubica la actual fosa séptica en la parcela.

El proyecto contempla la instalación de una depuradora de oxidación total marca Sotralenz, modelo Actibloc 185 70-70 con una capacidad para 16 habitantes equivalentes. Este sistema de depuración, además de cumplir con todo lo estipulado en el artículo 70 del PHIB vigente, tiene que estar correctamente dimensionado en base al número de habitantes equivalentes y las plazas turísticas de las que dispone el establecimiento turístico (31 plazas). Así pues y de acuerdo con la tabla 12 “cálculo del número de habitantes equivalentes” del artículo 70 del PHIB, considerando la actividad como hotel, le corresponden 1,1 habitantes equivalentes por plaza. Este punto tendrá que ser considerado para modificar la previsión de cálculo del número de habitantes equivalentes y en consecuencia, del dimensionamiento del sistema de depuración escogido.

6. En cuanto a la estimación del consumo de agua, el proyecto adjunta una serie de cálculos de acuerdo al criterio de consumo de 110 litros de agua por cliente al día. Dado que el proyecto pretende mejorar la calidad general del establecimiento turístico y de los servicios complementarios, la estacionalidad de la actividad se verá consecuentemente reducida.

Si bien es cierto que se valora positivamente por el órgano ambiental que el promotor haya previsto el aumento en el consumo de agua derivado de la creación de una zona de fitness y un gimnasio, de acuerdo con lo estipulado en el actual PHIB, donde se indica que el consumo diario por habitante se calcula que es de 250 litros, se considera que el consumo no es realista y, además, tan solo ha tenido en





cuenta un total de 5 personas por sesión durante 3 sesiones al día. Esto tan solo supondría un total de 15 personas al día del total de las 31 plazas totales de las que dispone el establecimiento turístico. El hecho que el reclamo principal de la actividad complementaria sea la realización de tratamientos de bienestar y la realización de actividades de deporte al aire libre, así como que se reduzca la estacionalidad de la actividad turística, hace pensar en un incremento del consumo de agua, lo que tendrá que ser valorado para ajustar el cálculo del consumo hídrico total; para justificar el condicionante de no incremento en el consumo de agua estipulado en el artículo 7 de la Ley 2/2020.

7. El proyecto de adecuación del actual aparcamiento para clientes presente en el establecimiento, para dar cumplimiento al artículo 7 de la Ley 2/2020, no ha podido ser valorado (número de puntos de recarga eléctrica en relación con el número de plazas del establecimiento, emplazamiento de las placas solares, disposición de marquesinas, si procede, etc.), de tal forma que no se han podido evaluar sus posibles repercusiones ambientales en la fase de obras, de explotación y desmantelamiento.

8. Por lo que respecta al grado de cumplimiento del artículo 7 de la Ley 2/2020, en referencia al no incremento en el consumo de fuentes de energía no renovable y dado que no queda del todo claro si la producción de ACS provendrá de fuentes de energía renovables mediante el sistema de producción con equipo microgenerador tipo SmartBlock (que puede funcionar con gas o similar) o si, por el contrario, la producción de energía por parte de los paneles solares será un complemento a la fuente de producción de energía principal; se tendrá que profundizar en este aspecto.

9. En cuanto a la recogida de las aguas pluviales del edificio principal y de la nueva construcción para su posterior aprovechamiento en el nuevo edificio, no se describe el método para proveer el hotel con agua de lluvia, cumpliendo con la normativa sanitaria vigente y con el plan de autocontrol.

10. A pesar de que el impacto producido sobre el suelo, derivado de la pérdida de terreno rústico y la ocupación del suelo, ha sido valorada por el promotor como de alta magnitud, no se han contemplado ni propuesto medidas compensatorias. Además, tampoco se ha considerado poder aprovechar el suelo cultivable que no resulte ocupado por la nueva edificación, para integrar la actividad agraria en la actividad de hotel rural. A pesar de que no es imperativo, sería recomendable.

11. En lo referente al seguimiento ambiental de las medidas previstas, el Plan de Vigilancia no contempla la fase de desmantelamiento y/o demolición, ni el análisis de los posibles impactos derivados de esta fase, si procede.

12. Si bien es cierto que el estudio concluye en una serie de medidas de integración paisajística de la nueva edificación, lo que se valora positivamente, estas únicamente se enfocan en un cariz estético y visual. A pesar de que se prevé la plantación de especies autóctonas propias de la zona, se considera que no se han valorado suficientemente otras opciones de integración paisajística para llevar a cabo la ampliación del establecimiento turístico, que generen un menor impacto visual y que se integren de una forma más respetuosa con la zona ANEI adyacente y con la zona de alto valor paisajístico y de alto valor de protección del espacio que lo rodea, protegido por el Decreto de Encinares 130/2001, de 23 de noviembre y de los tres hábitats de interés comunitario presentes protegidos por la Directiva 92/43/CEE, especialmente el 6222*, considerado como prioritario.

13. En el estudio de los posibles impactos ambientales no se ha analizado el impacto del trazado de las canalizaciones de la red de aguas, especialmente de las residuales hasta el punto proyectado para la nueva fosa séptica.

14. No se adjunta el presupuesto del coste de las medidas medioambientales contempladas en el documento ambiental.

15. Faltan fotografías del estado actual de las habitaciones objeto de eliminación del edificio principal, especialmente las de la planta baja, para evidenciar la necesidad de construir un nuevo volumen para dotar al establecimiento turístico de una mejor accesibilidad que justifique la ocupación de suelo y la pérdida de terreno rústico.

16. De acuerdo con las imágenes del visor IdeIB a lo largo del tiempo, se aprecia un aclaramiento de la masa forestal y arbustiva de la ANEI ubicado en la zona norte de las viviendas de la zona «apartamentos» y «porqueres I», así como del HIC subyacente a este. Se tendrá que aclarar pues, si ha habido afección al paraje natural protegido con las evidencias adecuadas. De acuerdo con el artículo 177 de las NNSS de Sencelles, en estas zonas, consideradas como zonas no edificables, solo se permiten actividades de investigación, cinegéticas y ganaderas.

17. Con el objetivo de evitar una saturación del sistema de saneamiento y de acuerdo con el artículo 85, *Separadores de grasas*, de las NNSS de Sencelles, se tendrá que determinar si el establecimiento hotelero cuenta ya o contempla la instalación del separador de grasas.

De acuerdo con todo lo mencionado anteriormente, se puede concluir que todas las carencias anteriormente enunciadas hacen que la evaluación de los impactos ambientales contemplada sea incompleta. Por eso, se considera que no se han podido evaluar los efectos previsibles del proyecto por no disponer de suficientes elementos de juicio. Aún así, y de acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca, no se puede descartar que la ampliación del hotel rural, en las condiciones que propone el proyecto, no pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.



Conclusiones del informe de impacto ambiental

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

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

Tercero. El informe de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si es necesario, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si es necesario, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

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

(Firmado electrónicamente: 17 de febrero de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

<https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/es/2025/23/1183350>

