

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

10014

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 y mejora medioambiental de las instalaciones del hotel rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227, T.M. Sencelles (Exp. 71a/2025)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 25 de mayo de 2026, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8. d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consellerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y el Decreto 13/2025, de 31 de julio, por el que se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental del proyecto de ampliación y mejora medioambiental de las instalaciones del hotel rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227, T.M. 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 Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, deben 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 II 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.

Según se establece en la letra a) del punto 2 del artículo 7 de la Ley 21/2013 son objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el anexo II. Entre los proyectos incluidos en el anexo II, la actividad proyectada se puede incluir en la letra l) del grupo 9 (otros proyectos):

- Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

Según la letra ñ) de la Parte C de especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en los anexos I y II del anexo VI, de la Ley 21/2013, se entiende por instalaciones hoteleras «aquellos alojamientos turísticos habilitados para el público».

Por tanto, el proyecto se debe tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª. 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 deben cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears que le sean de aplicación.

2. Descripción del proyecto

El objeto del proyecto es la ampliación y mejora medioambiental 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

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: dos en la planta baja, 6 en la primera planta y 6 más en la segunda planta. En la zona noreste de la parcela se ubica un edificio de apartamentos (actualmente en estado semiderruido y en desuso) 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).

Según lo indicado en el documento ambiental, la principal motivación de la ampliación del establecimiento turístico que propone el proyecto, es la de dar accesibilidad a un conjunto de habitaciones presentes actualmente en varias de las edificaciones que conforman el establecimiento turístico, reordenándolas en una nueva edificación, mejorando consecuentemente la calidad del hotel y fomentando la desestacionalización de la actividad, sin suponer un aumento en el número de plazas del alojamiento.

El proyecto propone la redistribución de cuatro habitaciones presentes en el edificio principal y dos habitaciones del edificio «apartamentos» (ubicado al noreste) a una nueva edificación que se ubicaría sobre un área agrícola clasificada como terreno cultivable/árboles frutales, según las Normas Subsidiarias de Sencelles. Según lo indicado en el documento ambiental en su página 7, la reordenación de las dos habitaciones del edificio «apartamentos» en la nueva edificación dará lugar a una zona de SPA. Así pues, y según se indica en el documento ambiental, 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, se deberá proceder al derribo de la zona de lavandería y almacenamiento, ubicada en el edificio "porqueres 1", el cual se encuentra al norte de la zona edificada.



Fig. 1.- Propuesta de ubicación de la nueva edificación dentro de la parcela. Fuente: IdeIB y documento ambiental



Fig. 2.- Plano de ubicación del nuevo volumen, demolición parcial (105,84 m²) del edificio «porqueres 1», previsión placas solares sobre cubierta edificio «porqueres 2», previsión ubicación aproximada de la nueva fosa séptica 1, previsión ubicación aproximada de la nueva fosa séptica 2, ubicación previsión aparcamientos. Fuente: Documento ambiental.

3. Resumen del documento ambiental

3.1) El documento ambiental contempla las siguientes alternativas

Alternativa 0 (No realización del proyecto): La actuación propuesta pretende mejorar de manera integral el establecimiento mediante la redistribución de plazas turísticas, la rehabilitación de áreas deterioradas y la mejora del entorno natural. También incluye la reducción del consumo de recursos, la eliminación de barreras arquitectónicas y la modernización del aparcamiento. Se concluye que no llevar a cabo estas actuaciones afectaría negativamente a la calidad del hotel. Se descarta esta opción.

- **Alternativa 1** (Descartada): Como primera alternativa, se analiza la ubicación del nuevo edificio en la zona de acceso al conjunto. Esta opción es valorada positivamente porque cumple con las distancias normativas y facilita la construcción. No obstante, se descarta porque implicaría construir sobre suelo natural y eliminar el arbolado existente.



Fig. 3.- Representación de la Alternativa 1: Proyecto de ampliación del edificio “porqueres 2”. Fuente: Plano C101

- **Alternativa 2** (Descartada): Como segunda alternativa, se valora ampliar el edificio existente, una opción favorable porque cumple la normativa y facilita la conexión de volúmenes. No obstante, se descarta por el impacto ambiental que supondría eliminar pinos maduros y por su efecto negativo sobre la estética del conjunto.



Fig. 4.- Representación de la Alternativa 2: Proyecto de ampliación del edificio “casa principal”. Fuente: Plano C102.

- **Alternativa 3** (Seleccionada): Ubicación del nuevo edificio sobre una zona de cultivo, evitando impactos ambientales y sin necesidad de eliminar arbolado. Esta opción minimiza el impacto visual, integra la edificación en el entorno mediante reforestación y respeta las distancias normativas. Además, aprovecha accesos existentes y plantea un diseño arquitectónico más armonioso. Se considera la opción más favorable, especialmente por su menor impacto ambiental.



Fig. 5.- Representación de la Alternativa 3: Proyecto de nueva edificación en zona no conectada con las edificaciones que conforman el establecimiento turístico. Fuente: Plano C103



3.2) Abastecimiento de agua

De acuerdo con la información indicada en el documento ambiental (página 13), la parcela dispone de un sondeo en tramitación de autorización con código “Vigente AAS_18828” de uso industrial. No obstante, el documento ambiental indica que actualmente el establecimiento turístico dispone de 3 aljibes, uno de ellos para abastecimiento de agua potable destinada al consumo del hotel. Este aljibe se llena mediante camiones cisterna.

3.3) Tratamiento de aguas residuales

De acuerdo con la información aportada en el documento ambiental, se sustituirá la fosa séptica existente, ubicada al noroeste de la parcela, por una nueva en el mismo emplazamiento, que tratará las aguas residuales del edificio actual, la sala de yoga, los baños y la cocina (con separador de grasas previo). La actuación solo implica la retirada y sustitución de la fosa antigua.

Además, se instalará una segunda fosa séptica junto al nuevo edificio, destinada únicamente a aguas negras, que requerirá excavación y nuevas zanjas, reutilizándose las tierras en la finca.

La fosa 1 (Riuvert EP2400, 25 habitantes) mantendrá las tuberías existentes, mientras que la fosa 2 (Actibloc 185, 16 habitantes) tendrá nuevas canalizaciones. Ambas utilizarán sistemas homologados y cumplirán la normativa vigente para el vertido sobre el terreno natural. Su dimensionamiento cubrirá las 31 plazas turísticas autorizadas. Se dispondrá de un sistema de reutilización de aguas grises (Kit V-500 de Ecoaigua) en el nuevo edificio, diseñado para la recuperación del agua de las duchas y lavabos, que se destinará a la descarga de los inodoros.

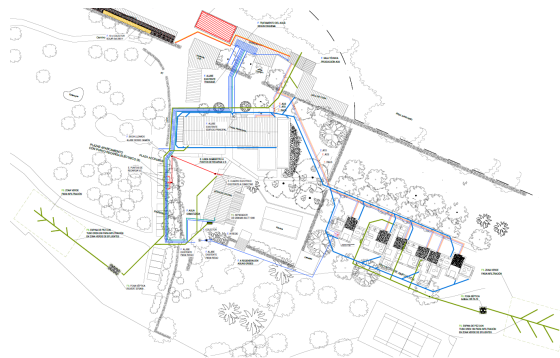


Fig. 6.- Esquema hídrico de las instalaciones existentes y de la nueva edificación. Ubicación de las fosas sépticas 1 (Riuvert EP2400, 25 habitantes), zona suroeste de la parcela, y 2 (Actibloc 185, 16 habitantes) ubicada en la zona este de la nueva edificación. Ubicación del aljibe de potables y boca de abastecimiento para camión cisterna, separador de grasas, aljibes de riego y línea regeneración aguas grises. Fuente: Plano 000 GEN 2 aportado por el promotor.

3.4) Separador de grasas

De acuerdo con lo indicado en el documento “Memoria 1”, el establecimiento hotelero dispone de un separador de grasas SG 77 1000 de Rikutek, ubicado junto al edificio donde se encuentra la cocina, diseñado para retener aceites y grasas de las aguas residuales generadas en la preparación de alimentos.

3.5) Sistema de lavandería

De acuerdo con la información aportada en el documento “Enmienda informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de diciembre de 2024”, se indica que en la lavandería existente se instalarán lavadoras con control automático de agua, energía y detergente, con recirculación de agua para una mayor eficiencia.

3.6) Instalaciones de producción de energía a base de fuentes de energía renovable

El documento ambiental indica que se prevé la instalación de un total de 10 paneles solares térmicos destinados a la producción de una parte del Agua Caliente Sanitaria (ACS). Gracias a esta tecnología se consigue una reducción importante en el uso de fuentes de energía convencionales. La demanda bruta de ACS del complejo turístico es de 31.378,78 kWh, de los cuales 16.403,24 kWh son aportados por la energía solar térmica, lo que representa un 52,27 % del total. El consumo auxiliar necesario para cubrir la demanda restante es de 14.975,64 kWh. Por otro lado, se instalará un sistema de energía solar fotovoltaica, compuesto por 40 módulos de 320 Wp, con una potencia total instalada de 12,80 kWp. Esta instalación permite generar aproximadamente 21.249,30 kWh al año, contribuyendo de manera significativa a la reducción del consumo eléctrico del complejo y favoreciendo el uso de fuentes de energía limpias y sostenibles. Todas estas instalaciones deben ubicarse sobre la parte más baja de la cubierta inclinada del edificio “porqueres 2”.

Según el documento *“Enmienda informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de diciembre de 2024”* presentado por el promotor, como apoyo en días sin radiación solar, la energía para la producción de ACS procederá de un equipo microgenerador tipo SmartBlock.

3.7) Aparcamientos

De acuerdo con el documento ambiental, se prevé la instalación de tres puntos de recarga para vehículos eléctricos, conectados al cuadro eléctrico existente en el edificio de cocina, a unos 15 m de distancia. La apertura de la zanja se realizará dentro del ámbito urbanizado del hotel y se cerrará utilizando la misma tierra.

3.8) Descripción y evaluación de los posibles efectos significativos del proyecto sobre el medio ambiente

Por lo que respecta a la evaluación de los efectos previsibles, el documento ambiental contempla el análisis de los posibles impactos potenciales derivados del proyecto en la fase de ejecución y la fase de explotación, sobre la población, salud humana, flora, fauna, biodiversidad, suelo, aire, agua, cambio climático, paisaje y bienes materiales.

Por lo que respecta a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, el documento ambiental contempla una serie de medidas preventivas (con el objetivo de evitar un impacto potencialmente negativo) y reductoras, que se aplicarían durante la fase de obras y la fase de funcionamiento. No se contempla la fase de desmantelamiento de ninguna de las edificaciones ni instalaciones asociadas.

Una vez contempladas las medidas correctoras, la mayoría de los impactos son considerados por el promotor como impactos negativos pero compatibles.

El documento ambiental menciona que el presupuesto de las medidas ambientales consistentes en la incorporación de nuevos sistemas de generación de energía, dispositivos de ahorro en el consumo de agua e instalaciones técnicas para el aprovechamiento de aguas grises y pluviales y sistemas de recarga para vehículos eléctricos, es de 231.733,63 euros.

El documento ambiental contempla la ejecución de un Plan de Vigilancia Ambiental durante las fases de construcción y la fase de funcionamiento, para dar seguimiento al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras. El Plan de Vigilancia Ambiental supervisará impactos y medidas del proyecto, gestionado por la dirección de obra para evaluar su cumplimiento, detectar posibles desviaciones y corregirlas. Objetivos: identificar afecciones ambientales, verificar la eficacia de las medidas, seleccionar indicadores medibles y garantizar la calidad de materiales con la máxima protección y eficiencia económica.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.
- Dirección General de Emergencias e Interior de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas.
- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Departamento de Transición Turismo y Deportes, Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Consell Insular de Mallorca.
- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- GOB Mallorca.

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- Informe del Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático (Exp.: DGECTECC 85/25-PC), firmado el 2 de junio de 2025, que concluye:

[...] *«Por todo ello, y en relación con la perspectiva climática en la tramitación, no se prevé que pueda tener efectos significativos en el medio ambiente.»*

- Informe del Departamento de Transición Turismo y Deportes, de la Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1060066P), firmado en fecha de 9 de junio de 2025, que concluye:

[...] *«Este proyecto ya ha sido informado favorablemente, y en la anterior petición de informe por parte de la CMAIB se adjuntó copia del informe favorable, en el que consta su identificación con el núm. de visado del COAIB.»*





Visto lo anterior, y mientras la tramitación del expediente municipal continúe siendo la correspondiente a la licencia solicitada con el informe preceptivo de la administración turística, y el proyecto no se haya modificado, no procede la emisión de nuevos informes.

En caso de que no se trate del mismo proyecto, sería necesario adjuntarlo para poder informar adecuadamente.»

- Informe de la Dirección General de Emergencias e Interior de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas (Exp.: SP_72_352/2025), firmado en fecha de 25 de septiembre de 2025, que concluye:

[...] «Por todo lo anterior, se informa favorablemente el proyecto de ampliación y mejora medioambiental de las instalaciones del hotel rural Son Xotano, polígono 17, parcela 227, T.M. Sencelles, dado que no se encuentra afectado por ninguno de los riesgos analizados en la planificación especial de protección civil. No obstante, como limita con zona ZAR de riesgo de incendios y se pretende revegetar la parcela, estas actuaciones se diseñarán y mantendrán en condiciones de baja densidad con el fin de disminuir la continuidad horizontal y vertical de la vegetación que limita con la zona ZAR.

Respecto a la autoprotección de la instalación, el titular deberá valorar si la actividad en cuestión dispone de una normativa sectorial específica que establezca obligaciones de autoprotección en los términos que definen el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencias, y el Decreto 8/2004, de 23 de enero, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley de ordenación de emergencias en las Illes Balears.

En este caso, deberá elaborar, presentar y registrar ante la Dirección General de Emergencias e Interior el plan de autoprotección antes del inicio de la actividad.»

- Informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (Exp.: SGF IA043-25), firmado en fecha de 18 de junio de 2025, que concluye:

[...] «De acuerdo con las características y la naturaleza del asunto de referencia, se informa de lo siguiente:

- Por lo que respecta a las condiciones de seguridad del proyecto, en caso de que la edificación no esté a 30 m de la zona forestal, será necesario ejecutar una franja de autoprotección de 30 m de anchura (anchura total desde la fachada del inmueble hasta la zona forestal) respecto a la vegetación forestal contigua, de conformidad con el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, siguiendo los criterios e indicaciones de la Resolución del consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021.

Esta franja será sin acumulaciones de combustible vegetal, con un desbroce selectivo y con clareos y podas de la masa arbórea que permitan romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación. En cualquier caso, no implicará ningún cambio de uso respecto al forestal.

- Por lo que respecta a la ejecución de las obras, sin ningún inconveniente o consideración específica en relación con el riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, durante la realización de éstas se deberá cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente por lo que respecta a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).
- En relación con la utilización de maquinaria y equipos en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- El artículo 48.6.d de la Ley 43/2003 prohíbe el uso de estas máquinas cuando el riesgo de incendios sea muy alto o extremo (Alerta Foc 4). Se puede consultar en la página alertafoc.caib.es el nivel diario de alerta por riesgo meteorológico de incendio forestal vigente.

- Las máquinas o equipos que se utilicen en terrenos forestales o a menos de 500 m de éstos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El suministro de gasolina de esta maquinaria se deberá realizar en zonas de seguridad despejadas de combustible vegetal.

- También cabe recordar que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica aplicable y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.»

- Informe del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (Exp.: 100/2025), firmado en fecha de 5 de junio de 2025, que concluye:

[...] «Por todo ello, informo favorablemente sobre el proyecto de ampliación del 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. Debido a la posible presencia de la tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), se deberá realizar una batida antes del inicio de las obras con la finalidad de localizar los individuos que puedan estar presentes y trasladarlos a una zona no afectada. Esta prospección no se deberá realizar durante los meses de frío, dado que la tortuga mediterránea estará escondida en su madriguera y no se podrá detectar.
2. Reducción al mínimo del tiempo de permanencia de zanjas abiertas.
3. Inspección diaria de las zanjas con el fin de detectar la presencia de cualquier animal y colocar elementos que permitan la salida de pequeños animales en caso de caída en su interior.
4. Este informe se emite sin perjuicio de la obtención de otros informes o autorizaciones que puedan ser necesarios de acuerdo con la legislación vigente.

Además, se propone la siguiente recomendación:

1. Las obras civiles que generen más molestias por ruido deberán llevarse a cabo fuera del periodo de nidificación, que comprende los meses entre febrero y julio, ambos incluidos.»

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1272143Q), firmado en fecha de 12 de noviembre de 2025, que indica:

[...] «III. Consideraciones técnicas:

Observaciones respecto a la documentación remitida:

[...] en el nuevo EIA tampoco 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 al documento, cuanto menos en relación con las normas de integración ambiental y paisajística.

Asimismo, en el nuevo EIA sigue faltando información relevante sobre el proyecto para poder evaluarlo adecuadamente, entre otras, falta:

- Definición gráfica de las características de la edificación y las instalaciones proyectadas y su entorno inmediato (plantas, distribución, alzados, secciones, volumetría, detalles).
- Cuadro de superficies construidas y ocupadas del proyecto, detalladas según el tipo de intervención: existentes, reformadas, de nueva planta (ampliación) y los usos a los que se destinan (unidades de alojamiento turístico, alojamiento del personal/propietarios, ...).
- Reportaje fotográfico del estado actual.

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

- Norma 7 (quater). Estudio de integración paisajística EIP (AP)

6. En los proyectos a evaluar se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Se prestará especial atención a las perspectivas externas de los conjuntos urbanos, a los recorridos de acceso y a los recorridos, miradores y otros puntos de observación.
- b. En función del alcance del documento se desarrollarán asimismo los siguientes aspectos:

- i. La comprensión del contexto territorial, del lugar, de sus componentes, valores y la dinámica o dinámicas que lo han generado.
- ii. Una evaluación de las propuestas de ordenación y de sus necesidades.
- iii. La identificación de los posibles impactos (intrusión, destrucción de elementos, adición de nuevos elementos, fragmentación, etc.).
- iv. La definición de la estrategia de integración paisajística adecuada a las características del contexto.



v. Las medidas que materializarán la integración paisajística preferiblemente preventivas y, en su caso, correctoras o paliativas.

[...] la parcela limita por el lado norte con un área incluida en un paisaje abierto, de acuerdo con el estudio preliminar sobre la identificación y delimitación de los paisajes abiertos de Mallorca, realizado en noviembre de 2022 por el Consell de Mallorca, y que posteriormente se ha integrado en el Anexo VIII de la Modificación 4 del PTIM en tramitación.

Cabe destacar que el artículo 68 de la LUIB, atendiendo también a las diferentes unidades y subunidades de paisaje del PTIM, establece lo siguiente:

“Artículo 68. (AD)

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones deben adaptarse, en los aspectos básicos, al ambiente en el que estén situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional deben armonizar con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en los alrededores de las carreteras y caminos de recorrido pintoresco, no se permite que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cerramientos o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje o desfiguren su perspectiva propia.”

[...] no se puede contrastar la manifestación incluida en la documentación escrita para poder evaluar adecuadamente el cumplimiento de esta Norma.

- Norma 18. Régimen de usos de los equipamientos (AP)

2. Resto de equipamientos.

Según se indica en el EIA, tanto el hotel rural existente como el nuevo edificio se encuentran incluidos en Suelo Rústico de régimen general (SRG).

La actividad de hotel rural que se pretende realizar, en el PTIM se considera incluida dentro de las actividades denominadas “Resto de equipamientos”, según lo que establece la definición de las actividades reguladas en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico (MOSR), que desarrolla la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (LDOT): “Consiste en la transformación de las características de un espacio con el fin de permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales, y de almacenamiento, educacionales, socio asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico”, y que la misma considera un uso condicionado en la categoría de suelo SRG.

La MOSR de la LDOT ha sido objeto de sucesivas modificaciones, de tal manera que la Matriz vigente, que proviene del Decreto Ley 5/2024, de 13 de diciembre, por el que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears, que modifica entre otras la LDOT, también considera el resto de los equipamientos como un uso condicionado en la categoría de suelo SRG.

En este contexto, como esta actividad de hotel rural se considera un uso condicionado, procedería la declaración de interés general, según establece el art. 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, para los usos no prohibidos diferentes de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, salvo que se considere que resulta innecesario al tramitarse al amparo del 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la Covid-19 (BOIB núm. 180, de 20 de octubre de 2020).

[...] Asimismo, cabe destacar que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.b.7) de la Norma 18 del PTIM, en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente, salvo las excepciones previstas en la legislación aplicable.

Por otra parte, y según la documentación entregada, cabe destacar que se trata de una edificación de obra nueva, y por tanto deberá cumplir las condiciones de integración paisajística y ambiental establecidas en el PTIM.

- Norma 22. Condiciones de integración paisajística y ambiental (AP)

1. Sin perjuicio del régimen de usos correspondiente a las categorías de suelo rústico que tienen los terrenos incluidos en estas unidades paisajísticas, se les aplicará lo siguiente:

a. Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

1) Superficie máxima construible, en la categoría de SRG y UP-9 no puede superar el 3 % de la superficie de parcela. No se puede evaluar con la documentación entregada.

2) Ocupación máxima, en la categoría de SRG y UP-9 no puede superar el 4 % de la superficie de parcela. No se puede evaluar si la ocupación genera un impacto, dado que en el EIA no se incluye un cuadro de superficies, con la ocupación existente y la nueva.

[...] 4) Superficie total de porches ≤ 20 % de la superficie ocupada por el resto de edificación. No se puede evaluar.

[...] 2. Todas las condiciones anteriores tienen el carácter de mínimas y, por ello, las determinaciones del planeamiento general municipal pueden imponer una mayor restricción.

- Norma 42. Medidas bioclimáticas en la ordenación y en la edificación (EI excepto apartado 3.d ED)

1. En el diseño de los edificios:

b. Garantizar espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, (...). No se puede evaluar, no se presenta la documentación gráfica detallada del proyecto.

c. Ejecución de hoja de instrucciones medioambientales, (...). No se menciona.

2. En las instalaciones energéticas:

b. Instalación de caldera con sistema de cogeneración (...). No se puede evaluar.

[...]

- Disposición adicional decimosexta — Afecciones aeronáuticas (AP)

4. En las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes a los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas (...):

c. En las zonas y ámbitos afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción o plantación requiere un acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) (...). La parcela se encuentra afectada por una servidumbre de operación de aeronaves y aeronáutica del aeropuerto de Palma de Mallorca, no obstante, en el EIA no se menciona.

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

Según la documentación entregada, en fecha 17 de enero de 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, por tanto, el proyecto tiene solicitud de licencia municipal posterior al 28 de julio de 2018, y en consecuencia le es de aplicación el PIAT.

- 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. En el EIA no se incluye un cuadro de superficies y usos de las edificaciones y dependencias, por consiguiente, no se puede evaluar.

- Artículo 27. Parámetros generales para establecimientos de alojamiento turístico (AD)

27.3.d) La superficie útil máxima del resto de dependencias vinculadas a la actividad turística que no se destinen a unidades de alojamiento debe ser de 20 m² por plaza (...).

En el EIA no se aclara ni se presenta un cuadro de superficies con el destino y la superficie de los espacios que quedan libres después del traslado de las habitaciones al edificio nuevo. Por lo que no se puede evaluar el cumplimiento de este apartado.

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 del establecimiento turístico para cumplir requisitos de accesibilidad, adaptación a la normativa de higiene, eficiencia energética, ahorro de agua, y otros similares. No obstante, no se justifica que la alternativa escogida sea la estrictamente necesaria.

- Artículo 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico (AD)

[...] c) Aparcamientos y caminos de acceso, requisitos:

- Un árbol por cada 2 plazas. No se menciona.
- Aparcamientos y caminos de acceso sin impermeabilizar el firme. Se menciona que los caminos son de tierra compactada, no se menciona el firme del aparcamiento.

d) Sin perjuicio de la regulación contenida en el planeamiento urbanístico y territorial, las edificaciones destinadas a alojamiento turístico y a los usos complementarios, así como los cerramientos exteriores, deben adaptarse al entorno. No se puede evaluar sin la documentación gráfica detallada del proyecto.

e) La integración armónica con el entorno se debe procurar mediante la adopción de una arquitectura no estridente, sencilla y racional, con preferencia por las soluciones tipológicas y acabados tradicionales. Asimismo, se debe minimizar la ocupación de los espacios exteriores y la alteración de los terrenos, (...). No se puede evaluar sin la documentación gráfica detallada del proyecto.

- Artículo 42. Parámetros ambientales en establecimientos turísticos (AD)

[...] c) En caso de ampliaciones superiores al 10 % de la superficie existente, en reformas integrales o parciales (...):

- Reducir la demanda energética conjunta del edificio reformado o ampliado como mínimo en un 30 % respecto del edificio existente, (...). No se menciona, no se puede evaluar.

e) Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción, los que se amplíen en más de un 10 % de la superficie existente y los que se sometan a una reforma integral, si disponen de aparcamiento, deben prever, como mínimo, un 5 % del total de plazas de estacionamiento para vehículos libres de emisiones con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación de hasta el 50 % de las plazas. Se debe prever la preinstalación de dotación de hasta el 50 % de la totalidad de las plazas, contando las existentes en el estado actual y las nuevas.

[...] 4. En caso de nueva implantación, cambio de uso, ampliación, reforma o rehabilitación de un establecimiento turístico, cuando afecte a toda la instalación de fontanería o parte de esta, se deben incorporar medidas de ahorro de consumo y gestión eficiente del agua (...):

[...] c) Se deben instalar sistemas de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales por un volumen de 0,05 m³ por metro cuadrado de ocupación, que se debe utilizar para abastecer la red de riego, limpiar espacios exteriores, así como para otros usos que no requieran agua potable. No se menciona el volumen de recogida.

[...] e) Se deben introducir mecanismos de sectorización para mejorar el control y minimizar las fugas de agua, y diferenciar, como mínimo, los sistemas sanitarios, los de baño, los de riego y los de extinción de incendios. No se menciona.

f) En caso de disponer de piscina, se deben incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciarla y, si se debe vaciar, se debe aprovechar para regar las zonas ajardinadas o para limpiar espacios exteriores. No se menciona.

g) Se deben colocar carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable de esta. No lo recoge.

[...] 6. Como alternativa a la adopción de las medidas previstas en los apartados anteriores, relativos al consumo y gestión del ciclo del agua, de forma previa a la autorización de un establecimiento turístico, la promotora puede optar, si procede, por elaborar un proyecto de gestión sostenible del agua que la administración competente en recursos hídricos debe evaluar y validar en la forma que esta determine. No se menciona.

[...] 9. Como alternativa a los requisitos que establece este artículo, se puede justificar que se cumplen las medidas ambientales mediante la obtención de la etiqueta ecológica de la Unión Europea referente al Reglamento (CE) núm. 66/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la categoría de productos «alojamiento turístico». No se menciona.

[...] V. Conclusión.

Dado el contenido del apartado III. Consideraciones técnicas, sobre la afección del proyecto del asunto a la ordenación territorial y al paisaje se concluye que, no obstante los cambios introducidos en la propuesta, debido a la persistencia de la falta de información en la nueva documentación aportada y de los posibles incumplimientos de diversos 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, salvo que la Administración sectorial correspondiente lo exonere excepcionalmente de su cumplimiento mediante el procedimiento procedente. Asimismo, se advierte que es necesario considerar la necesidad de tramitación del proyecto para declarar su interés general al amparo de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears (LSR)».

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

1. Datos Catastrales de la parcela: La parcela donde se pretende llevar a cabo la nueva edificación está clasificada como Suelo rústico de Régimen General (SRG), uso principal agrario. La Referencia Catastral de la parcela es 07047A0170022700000H, con una superficie total de 99.482 m². De acuerdo con los datos de los que se dispone y que pertenecen a la anterior tramitación del proyecto “Ampliación del Hotel Rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227 (Sencelles)”, (Expediente 60a/2024) con fecha de entrada de 19 de marzo de 2024 en la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB), la superficie total edificada era de 1.561 m² y la fecha de la edificación más antigua que constaba en el Catastro era del año 1800. No obstante, de la actual consulta al Catastro consta un Registro abierto asociado a la finca con fecha 5 de febrero de 2026. Asimismo, se puede apreciar que ha habido una actualización de la superficie total construida, que ha pasado de los 1.561 m² a los 3.029 m² actuales, y una actualización del año de construcción, donde consta el año 2023.

2. Vulnerabilidad del proyecto frente al riesgo de accidente grave o catástrofe: De la consulta al visor del Plan Territorial de Mallorca del Consell de Mallorca, se puede evidenciar que 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. No obstante, 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 contra Incendios Forestales de las Illes Balears.



Fig. 7. - Ubicación de las edificaciones presentes en la parcela respecto de la zona ZAR. Fuente: IDEMallorca.

3. Hidrología subterránea: De acuerdo con la consulta a la capa de Aguas subterráneas del visor IdeIB, en la parcela encontramos una captación de aguas subterráneas clasificada como de uso industrial con código “AAS_18828_Vigente-AAS_18828”. Este pozo se ubica sobre la masa de agua MAS18.14.M1 Xorrigo, considerada en buen estado cuantitativo y cualitativo. La vulnerabilidad de contaminación del acuífero se considera moderada (6).



Fig. 8. – Ubicación del sondeo Vigente AAS_18828, uso industrial, en la parcela 227 del polígono 17, T.M. Sencelles. Fuente: IdeIB

4. Espacios de relevancia ambiental: La parcela no se encuentra afectada por ningún espacio de la Red Natura 2000.



En el entorno del proyecto y adyacente a las edificaciones de la zona de apartamentos, 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 Illes Balears (LEN). Asimismo, y prácticamente adyacente a la zona donde se proyecta la nueva edificación, también podemos encontrar los siguientes hábitats de interés comunitario (HIC), clasificados según la Directiva 92/43/CEE: 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos, no prioritario; el hábitat de interés comunitario no prioritario (HIC) 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos, y el hábitat 6220* Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*), considerado como prioritario.

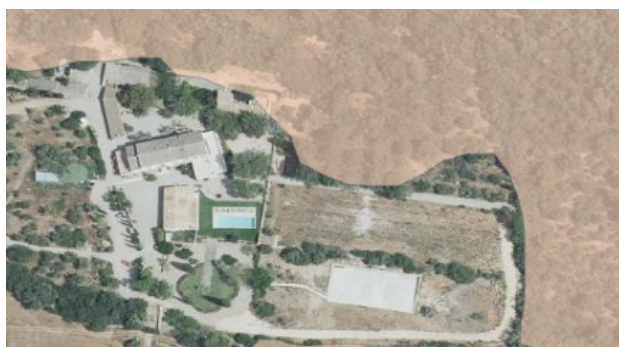


Fig. 9. – Distribución dentro de la parcela de la zona ANEI (verde más oscuro), de los HIC (color verde claro) y del HIC prioritario 6220 Prados y eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*) (en color rosa). Fuente: IdeIB

5. En el contexto del HIC 9340 Encinares *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*, se puede concluir que el entorno del proyecto es de gran valor paisajístico, ya 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



Fig. 10. – Ubicación del espacio protegido por el Decreto de Encinares 130/2001 respecto de las edificaciones de la parcela. Fuente: IdeIB.

6. Fauna: Del análisis de los resultados aportados por la capa Bioatles del visor IdeIB, de la cuadrícula 5x5 km (número 301), se concluye que en el cuadrante se encuentran diversas especies catalogadas: *Tadarida teniotis*, *Jynx torquilla*, *Asio otus*, *Testudo hermanni*, *Troglodytes troglodytes*, *Tyto alba alba*, *Upupa epops*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus pipistrellus*. Asimismo, del análisis de los resultados aportados por el visor Bioatles del IdeIB, de la cuadrícula 1x1 km (número 3043), se concluye que en el cuadrante se encuentra la especie catalogada en el Régimen de Protección Especial *Testudo hermanni*.

7. Flora: Del análisis de los resultados aportados por la capa Bioatles del visor IdeIB, de la cuadrícula 5x5 km (número 301), se concluye que en el cuadrante se encuentra la especie catalogada *Rhamnus alaternus*.



8. Patrimonio cultural e histórico: Según el documento ambiental, no existe ningún elemento catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC) o Bien Catalogado (BC) dentro del área del proyecto objeto de este estudio. De acuerdo con la consulta a la capa del MUIB del visor IdelB, en la parcela no se encuentra ningún elemento catalogado dentro del Catálogo Municipal.

9. Paisaje: La zona pertenece a la Unidad Paisajística (UP) 9: Pla, definida en la norma 21 del Plan Territorial de Mallorca, y al Ámbito de Planeamiento Coherente (APC) 8: Pla y Puig de Bonany. La parcela se encuentra próxima a un área clasificada dentro del estudio preliminar sobre la identificación y delimitación de los paisajes abiertos de Mallorca.

10. Servidumbre aeroportuaria: El área donde se proyecta el nuevo volumen está incluida dentro de la zona de las servidumbres aeronáuticas civiles en España que delimitan las zonas donde se requiere, de manera previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable de AESA, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.

6. Consideraciones técnicas

Después del análisis exhaustivo del documento ambiental y del resto de documentación aportada por el promotor, y en comparación con la anterior tramitación del proyecto (expediente 60a/2024 informado anteriormente por este Servicio y que concluyó que no era posible dictar una resolución fundada sobre los posibles efectos adversos del proyecto sobre el medio ambiente, dado que no se disponía de suficientes elementos de juicio), se hacen las siguientes consideraciones técnicas:

6.1) Consideraciones técnicas respecto de la ocupación del suelo

El “Proyecto de ampliación y mejora medioambiental de las instalaciones del hotel rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227 del T.M. de Sencelles”, pretende acogerse 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, para poder desarrollar las actuaciones proyectadas. De acuerdo con el mencionado artículo 7 “Incentivos para la mejora de los establecimientos turísticos”, punto 6, se indica que: “[...] se pueden llevar a cabo obras consistentes en ampliaciones, reformas y derribos y reconstrucciones en los edificios que conforman el establecimiento turístico [...]”.

De acuerdo con lo anteriormente indicado y dado que el proyecto de ampliación contempla la construcción de una nueva edificación no conectada con ninguno de los edificios que conforman el establecimiento turístico, en otra zona de la parcela, se considera que el concepto de ampliación, que es una de las principales motivaciones de la ejecución de este proyecto, no se cumple en el sentido estricto de su significado. En este sentido, una ampliación, de acuerdo con la definición de la “Real Academia Española”, implica hacer un “*aumento, una extensión, una prolongación, un agrandamiento, un acrecentamiento, o un incremento*” de algo que ya existía previamente. Una ampliación, y siempre desde el punto de vista ambiental, genera un menor impacto ambiental asociado, tanto de consumo de recursos como de consumo de territorio, que una nueva edificación. Además, esto no implicaría la pérdida de una gran área de terreno de cultivo, 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.

De acuerdo con lo anteriormente argumentado, y ya mencionado en el apartado de consideraciones técnicas del informe de impacto ambiental de la anterior tramitación del proyecto (expediente 60a/2024), el promotor del proyecto, en el documento aportado para la actual tramitación y titulado “*Enmienda informe técnico con propuesta de resolución del día 19 de diciembre de 2024*”, indica, citando la Norma 18. Regímenes de usos de los equipamientos (AP), apartado 2 “*Resto de equipamientos*”, letra b, punto 1, letra f subapartado 2, de la Modificación número 2 de febrero de 2011 del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), que: “*Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integrarán en él y no dañarán sus valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20 % del núcleo original.*” No obstante, cabe remarcar que la modificación número 2 del PTIM de febrero de 2011 fue modificada por la modificación número 3 del PTIM de mayo de 2023 (modificación de aplicación al presente proyecto), donde los subapartados 1 y 2 de la letra b del apartado 2 “*Resto de equipamientos*” de la Norma 18 quedaron sin contenido.

Asimismo, el informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Mallorca también recoge una consideración respecto del cumplimiento del PIAT, que se encuentra en la línea de todo lo anteriormente argumentado: “*El proyecto implica la ampliación del establecimiento turístico para cumplir requisitos de accesibilidad, adaptación a la normativa de higiene, eficiencia energética, ahorro de agua, y otros similares. No obstante, no se justifica que la alternativa escogida sea la estrictamente necesaria*”.

En conclusión, 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.

6.2) Consideraciones técnicas respecto del cumplimiento del PTIM, PIAT y LUIB:

El documento ambiental no indica cuál es el cómputo total de ocupación del suelo derivado de la ejecución del proyecto propuesto y, en consecuencia, qué porcentaje de ocupación respecto de la superficie total supone la nueva edificación. Además, este cálculo deberá estar actualizado.

En relación con lo anterior, el informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1272143Q), firmado con fecha de 12 de noviembre de 2025, hace las siguientes consideraciones:

1. En el nuevo documento ambiental «tampoco se justifica específicamente el cumplimiento del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) ni del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT)».

2. En el nuevo documento ambiental «sigue faltando información relevante sobre el proyecto para poder evaluarlo adecuadamente, entre otras cosas falta:

- Definición gráfica de las características de la edificación y las instalaciones proyectadas y su entorno inmediato (plantas, distribución, alzados, secciones, volumetría, detalles).
- Cuadro de superficies construidas y ocupadas del proyecto, detalladas según el tipo de intervención: existentes, reformadas, de nueva planta (ampliación) y los usos a los que se destinan (unidades de alojamiento turístico, alojamiento del personal/propietarios, ...)
- Reportaje fotográfico del estado actual.»

3. En relación con el cumplimiento del artículo 68 de la LUIB: «[...] no se puede contrastar la manifestación incluida en la documentación escrita para poder evaluar adecuadamente el cumplimiento de esta Norma».

4. En relación con el cumplimiento de la Norma 18 del PTIM: «[...] La actividad de hotel rural que se pretende realizar, en el PTIM se considera dentro de las actividades denominadas “Resto de equipamientos”, según lo que establece la definición de las actividades reguladas en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico (MOSR), que desarrolla la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (LDOT): “Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales, y de almacenamiento, educativas, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico”, y que la misma considera un uso condicionado en la categoría de suelo SRG.

Por otra parte, y según la documentación entregada, cabe destacar que se trata de una edificación de obra nueva, y por tanto deberá cumplir las condiciones de integración paisajística y ambiental establecidas en el PTIM.»

5. En relación con el cumplimiento de la Norma 22 del PTIM:

«[...] a. Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

1) Superficie máxima construible, en la categoría de SRG y UP-9 no puede superar el 3 % de la superficie de parcela. No se puede evaluar con la documentación entregada.

2) Ocupación máxima, en la categoría de SRG y UP-9 no puede superar el 4 % de la superficie de parcela. No se puede evaluar si la ocupación genera un impacto, dado que en el EIA no se incluye un cuadro de superficies, con la ocupación existente y la nueva.

[...] 4) Superficie total de porches $\leq$ 20 % de la superficie ocupada por el resto de edificación. No se puede evaluar».

6. En relación con el cumplimiento de la Norma 42. Medidas bioclimáticas en la ordenación y en la edificación (EI excepto apartado 3.d ED) del PTIM: «[...] 1. En el diseño de los edificios:

b. Garantizar espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, (...). No se puede evaluar, no se presenta la documentación gráfica detallada del proyecto.

c. Ejecución de hoja de instrucciones medioambientales, (...). No se menciona.

2. En las instalaciones energéticas:

b. Instalación de caldera con sistema de cogeneración (...). No se puede evaluar.»

7. En relación con el PIAT: «[...] Según la documentación entregada, en fecha 17 de enero de 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, por tanto, el proyecto tiene solicitud de licencia municipal posterior al 28 de julio de

2018, y en consecuencia le es de aplicación el PIAT.

- 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. En el EIA no se incluye un cuadro de superficies y usos de las edificaciones y dependencias, por tanto, no se puede evaluar.

- Artículo 27. Parámetros generales para establecimientos de alojamiento turístico (AD)

27.3.d) *La superficie útil máxima del resto de dependencias vinculadas a la actividad turística que no se destinen a unidades de alojamiento deberá ser de 20 m² por plaza (...).*

En el EIA no se aclara ni se presenta un cuadro de superficies con el destino y la superficie de los espacios que quedan libres después del traslado de las habitaciones al edificio nuevo. Por lo cual no se puede evaluar el cumplimiento de este apartado.

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 del establecimiento turístico para cumplir requisitos de accesibilidad, adaptación a la normativa de higiene, eficiencia energética, ahorro de agua, y otros similares. No obstante, no se justifica que la alternativa escogida sea la estrictamente necesaria.*

- Artículo 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico (AD)

[...] c) *Aparcamientos y caminos de acceso, requisitos:*

- *Un árbol por cada 2 plazas. No se menciona.*
- *Aparcamientos y caminos de acceso sin impermeabilizar el firme. Se menciona que los caminos son de tierra compactada, no se menciona el firme del aparcamiento.*

d) Sin perjuicio de la regulación contenida en el planeamiento urbanístico y territorial, las edificaciones destinadas a alojamiento turístico y a los usos complementarios, así como los cerramientos exteriores, se han de adaptar al entorno. No se puede evaluar sin la documentación gráfica detallada del proyecto.

e) La integración armónica con el entorno se ha de procurar mediante la adopción de una arquitectura no estridente, sencilla y racional, con preferencia por las soluciones tipológicas y acabados tradicionales. Asimismo, se ha de minimizar la ocupación de los espacios exteriores y la alteración de los terrenos, (...). No se puede evaluar sin la documentación gráfica detallada del proyecto.

- Artículo 42. Parámetros ambientales en establecimientos turísticos (AD)

[...] c) *En caso de ampliaciones superiores al 10 % de la superficie existente, en reformas integrales o parciales (...):*

- *Reducir la demanda energética conjunta del edificio reformado o ampliado como mínimo en un 30 % respecto del edificio existente, (...). No se menciona, no se puede evaluar.*

e) Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción, los que se amplíen en más de un 10 % de la superficie existente y los que se sometan a una reforma integral, si disponen de aparcamiento, han de prever, como mínimo, un 5 % del total de plazas de estacionamiento para vehículos libres de emisiones con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación de hasta el 50 % de las plazas. Se ha de prever la preinstalación de dotación de hasta el 50 % de la globalidad de las plazas, contando las existentes en el estado actual y las nuevas.

[...] 4. *En caso de nueva implantación, cambio de uso, ampliación, reforma o rehabilitación de un establecimiento turístico, cuando afecte a toda la instalación de fontanería o a parte de esta, se han de incorporar medidas de ahorro de consumo y gestión eficiente del agua (...):*

[...] c) *Se han de instalar sistemas de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales para un volumen de 0,05 m³ por metro cuadrado de ocupación, que se ha de utilizar para abastecer la red de riego, limpiar espacios exteriores, así como para otros usos que no requieran agua potable. No se menciona el volumen de recogida.*

[...] e) *Se han de introducir mecanismos de sectorización para mejorar el control y minimizar las fugas de agua, y diferenciar, como mínimo, los sistemas sanitarios, los de baño, los de riego y los de extinción de incendios. No se menciona.*

f) *En caso de disponer de piscina, se han de incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciarla y, si se ha de vaciar, se ha de aprovechar para regar las zonas ajardinadas o para limpiar espacios exteriores. No se menciona.*



g) Se han de colocar carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable de esta. No lo recoge.

[...] 6. Como alternativa a la adopción de las medidas previstas en los apartados anteriores, relativos al consumo y gestión del ciclo del agua, de forma previa a la autorización de un establecimiento turístico, la promotora puede optar, si procede, por elaborar un proyecto de gestión sostenible del agua que la administración competente en recursos hídricos ha de evaluar y validar en la forma que esta determine. No se menciona.

[...] 9. Como alternativa a los requisitos que establece este artículo, se puede justificar que se cumplen las medidas ambientales mediante la obtención de la etiqueta ecológica de la Unión Europea referente al Reglamento (CE) núm. 66/2010 del Parlamento Europeo y el Consejo, en la categoría de productos «alojamiento turístico». No se menciona.

6.3) Consideraciones técnicas respecto del abastecimiento de agua potable

6.3.1) En la actual tramitación, no se adjunta el cálculo de la estimación del consumo de agua del establecimiento turístico y, por lo cual, se continúa sin dar respuesta al condicionante de no incremento en el consumo de agua estipulado en el artículo 7 de la Ley 2/2020.

De acuerdo con lo anterior, este punto ya fue especialmente mencionado por el órgano ambiental en la anterior tramitación del proyecto (expediente 60a/2024), en la cual se indicó lo siguiente: *«En cuanto 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. 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 este órgano 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 de 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 deberá 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.»

6.3.2) Presencia del sondeo «AAS_18828-Vigente», uso industrial, en la parcela

El documento ambiental indica que la parcela dispone del sondeo “AAS_18828-Vigente”, uso industrial, en fase de autorización.

En la anterior tramitación del proyecto (expediente 60a/2024), dado que el documento ambiental indicaba que el establecimiento turístico se abastecía de agua de la captación AAS_18828, el órgano ambiental solicitó que se aclarara la procedencia del agua que abastecía al establecimiento. En relación con lo anterior, en la actual tramitación (expediente 71a/2025), el documento «Enmienda informe técnico con propuesta de resolución del día 19 de diciembre de 2024» aportado por el promotor, indica que: *“Se aprobó la solicitud para la realización de un sondeo, la cual ha caducado. No obstante, la propiedad presentará una nueva solicitud».*

Relacionado con lo anteriormente mencionado, el órgano ambiental ha efectuado consulta al Servicio de Aguas Subterráneas de la DG de Recursos Hídricos, del cual no se ha recibido respuesta. No obstante, consta informe de la anterior tramitación del proyecto, correspondiente al expediente 60a/2024, en el cual se indicaba lo siguiente: *«En la parcela 227 del polígono 17 del T.M. de Sencelles (Mallorca) dispone de un aprovechamiento de aguas subterráneas legalizado: AAS_18828 autorización incompleta ya que no se ha solicitado la puesta en servicio. Es para uso industrial y para uso industrial con un volumen máximo anual de 7.000 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», «Se podría aprovechar el aprovechamiento existente para uso agroturismo, aunque se debería 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».*

6.3.3) Según se indica en el documento ambiental, en el establecimiento turístico existe actualmente un aljibe para abastecimiento de agua potable, cuyo llenado se realiza mediante boca de carga de camión cisterna.

No se adjunta el cálculo de la huella de carbono que supone esta actividad, ni el impacto ambiental que provoca esta actividad, cuál es la frecuencia de recarga del aljibe, procedencia del agua, etc. No se aporta certificado de suficiencia hídrica y del cumplimiento de la normativa de Salud Pública.

6.4) Consideraciones técnicas respecto del tratamiento de las aguas residuales

De acuerdo con lo indicado en el documento ambiental: «se sustituirá la fosa séptica existente, ubicada al noroeste de la parcela, por una nueva en el mismo emplazamiento, que tratará las aguas residuales del edificio actual, la sala de yoga, los baños y la cocina (con separador de grasas previo). La actuación solo implica la retirada y sustitución de la fosa antigua».

De acuerdo con lo anterior, se proyecta la “fosa séptica 1”, que sustituirá a la antigua en la misma ubicación y la “fosa séptica 2”, que se emplearía para la nueva edificación. No obstante, esta afirmación no se corresponde con el posicionamiento de la “fosa séptica 1” en el plano 000 GEN 2, aportado por el promotor, donde esta aparece al suroeste de la edificación principal.

No se indican las coordenadas (UTM-ETRS89) de la ubicación de la actual fosa séptica.

Dada la intención de mejorar la oferta del establecimiento turístico, el fomento de la desestacionalización y la mejora de la oferta complementaria, todo ello hace pensar en un incremento en la producción de aguas residuales. En consecuencia, se deberá tener en cuenta si los sistemas de depuración escogidos, pensados para cubrir las 31 plazas turísticas autorizadas de acuerdo con lo indicado en el documento ambiental, están correctamente dimensionados.

6.5) Consideraciones técnicas respecto de la recogida de aguas pluviales

No se menciona cuál será el volumen total de recogida ni qué porcentaje del consumo hídrico total del establecimiento cubriría.

6.6) Consideraciones respecto de la lavandería

El documento ambiental no indica si la lavandería que forma o formará parte del establecimiento turístico es un tipo de actividad que, dadas sus características, deba estar sujeta a las prescripciones del Decreto 33/2024, de 26 de julio, sobre el régimen de intervención administrativa en las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera en la comunidad autónoma de las Illes Balears (APCA).

6.7) Consideraciones técnicas respecto del presupuesto de las medidas ambientales

El documento ambiental no adjunta el presupuesto de las medidas ambientales preventivas, correctoras y compensatorias que se aplicarán durante las fases de obras y de explotación. Cabe mencionar que, aunque el documento ambiental adjunta el presupuesto de las medidas consistentes en la incorporación de nuevos sistemas de generación de energía, dispositivos de ahorro en el consumo de agua e instalaciones técnicas para el aprovechamiento de aguas grises y pluviales y sistemas de recarga para vehículos eléctricos; estas medidas no son más que condiciones indispensables para el cumplimiento de la Ley 2/2020, 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

6.8) Consideraciones técnicas respecto de las emisiones y cambio climático

6.8.1) No se ha tenido en cuenta ni se adjunta el cálculo de la huella de carbono que supone que el establecimiento turístico se esté abasteciendo de agua potable suministrada con camiones cisterna.

6.8.2) De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 10/2019, de cambio climático y transición energética: «Las nuevas edificaciones o las que tengan un cambio de uso en suelo rústico han de cubrir la totalidad o parte del consumo anual eléctrico previsto mediante la instalación de generación renovable de autoconsumo. La instalación de autoconsumo puede ser aislada o conectada a la red, y en este último caso la potencia mínima de generación que se ha de instalar es la que determinen dos horas de uso diario de la potencia prevista calculada según lo establecido en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto». Se considera que no se ha tenido en cuenta en la nueva edificación.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 58.1 de la mencionada Ley, se ha de fomentar la generación de biocombustibles a partir del tratamiento de aguas residuales y la reutilización de aceites de uso doméstico e industrial, de los residuos y de los restos de origen orgánico. Por otra parte, el artículo 58. indica que se ha de fomentar la gestión y el consumo de la biomasa forestal sostenible como fuente de energía renovable.

6.9) Consideraciones técnicas respecto del aparcamiento

El documento ambiental indica que el proyecto prevé la instalación de tres puntos de recarga para vehículos eléctricos, conectados al cuadro eléctrico existente en el edificio de cocina. Se deberá aclarar cuántos aparcamientos se prevé habilitar dado que, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 2/2020, 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19: «Los establecimientos de alojamiento hotelero que dispongan de aparcamiento para uso exclusivo de sus clientes han de habilitar un mínimo de

un 50 % de plazas con puntos de recarga para vehículos eléctricos». Adicionalmente, sería positivo que la energía necesaria para los puntos de recarga proviniera de fuentes de energía renovables.

6.10) Consideraciones técnicas respecto al Plan de Vigilancia Ambiental

No se incluye el Plan de desmantelamiento de las instalaciones, ni los controles ni los indicadores que se llevarán a cabo en esta fase.

Asimismo, y de acuerdo con el informe de la Dirección General de Emergencias e Interior de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas (Exp.: SP_72_352/2025): *«Respecto a la autoprotección de la instalación, el titular deberá valorar si la actividad en cuestión dispone de una normativa sectorial específica que establezca obligaciones de autoprotección en los términos que definen el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que pueden dar origen a situaciones de emergencias, y el Decreto 8/2004, de 23 de enero, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley de Ordenación de Emergencias en las Illes Balears. En este caso, deberá elaborar, presentar y registrar en la Dirección General de Emergencias e Interior el Plan de Autoprotección antes de iniciar la actividad.»*

6.11) Consideraciones técnicas respecto al riesgo de incendio

Se desconoce si las dimensiones y la ubicación exacta de la nueva edificación en la zona de la parcela donde está proyectada permiten que ésta esté separada 30 metros de la zona forestal o bien, de no ser así, si hay espacio suficiente como para ejecutar una franja de autoprotección de 30 metros de anchura (de acuerdo con las indicaciones del informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (Exp.: SGF IA043-25), firmado en fecha 18 de junio de 2025), dada la proximidad de una masa forestal en zona clasificada como zona de alto riesgo de incendio forestal (ZAR) según el IV Plan de Defensa contra Incendios Forestales de las Illes Balears.

6.12) Consideraciones técnicas respecto de la integración paisajística

Aunque la nueva documentación aportada respecto de la anterior tramitación incorpora y prevé la plantación de especies autóctonas propias de la zona y se plantea la posibilidad de crear una zona de autocultivo en el entorno del nuevo volumen como medida para integrar el funcionamiento de la actividad agraria dentro de la actividad de hotel rural, se considera que no se han valorado suficientemente otras opciones de integración paisajística para llevar a cabo la ampliación del establecimiento turístico, de manera 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 en el entorno, protegidos por la Directiva 92/43/CEE, especialmente el 6220* considerado como prioritario.

En relación con todas las consideraciones técnicas enumeradas y argumentadas anteriormente, cabe recordar lo que concluye el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1272143Q), firmado en fecha 12 de noviembre de 2025: *«[...] no obstante los cambios introducidos en la propuesta, debido a la persistencia de la falta de información en la nueva documentación aportada y de los posibles incumplimientos de diversos 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 [...]»*.

Por todo lo anterior, una vez analizados los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y dada la naturaleza del proyecto y la ubicación propuesta, se prevé que el proyecto pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. Someter a evaluación de impacto ambiental ordinaria el *«Proyecto de ampliación y mejora medioambiental de las instalaciones del hotel rural “Son Xotano”, polígono 17, parcela 227, TM Sencelles»*, descrito en el documento ambiental (número de visado 14230421-01 (fecha 24 de marzo de 2025) del Colegio Oficial de Peritos, Ingenieros Técnicos Industriales y Grados Tec. Industriales de las Illes Balears), elaborado por el señor Pere Torrens Picó (Ingeniero Técnico Industrial núm. colegiado 892 COETI) y por la señora Adela María de la Fuente Gaitán (Ambientóloga) y firmado por ambos el 24 de marzo de 2025, dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluación de impacto ambiental.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo lo establecido en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018, así como lo establecido en los apartados del artículo 17 del Decreto 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 de agosto de 2020).

Además, de acuerdo con el art. 21.2 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, el EIA ha de incluir un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el



proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases con efecto invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático.

Para la elaboración del estudio de impacto ambiental se deberán incluir, como mínimo, los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas. Toda la documentación deberá ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Además, en el EIA se deberán tener en cuenta y responder, entre otros aspectos, los 12 puntos mencionados en el apartado de Consideraciones técnicas.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013, el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de Impacto Ambiental a información pública por un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y en su sede electrónica. Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se han de realizar las siguientes consultas:

- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Departamento de Transición Turismo y Deportes de la Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Consell Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio del Consell de Mallorca.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.
- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.
- Servicio de Gestión Forestal de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal
- Dirección General de Emergencias e Interior de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas.
- GOB.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en 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, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en 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: 3 de junio de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Paz Andrade Barberá

