



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

4806

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto de modernización y ampliación de la capacidad de alojamiento del agroturismo Alaiar, sito en las parcelas 164, 169, 170, 180 y 181 del polígono 13 del término municipal de Sencelles. (exp. 61A/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 15 de diciembre de 2025, 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 consejerías 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

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.1 d) del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

"(...) d) Los proyectos que hayan sido sometidos a evaluación ambiental simplificada cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (...)"

El proyecto objeto de estudio se sujetó a evaluación de impacto ambiental ordinaria mediante la resolución del órgano ambiental de fecha 27/09/2022.

2. Descripción del proyecto

El proyecto consiste en la modernización y ampliación de la capacidad de alojamiento del agroturismo Alaiar, situado en las parcelas 164, 169, 170, 180 y 181 del polígono 13 del término municipal de Sencelles, en el núcleo rural histórico de Laiar. El conjunto está formado por varias edificaciones tradicionales —principalmente Can Castell, Can Ribes, la Recepción y anexos— que forman parte de una explotación agraria en funcionamiento y se encuentran en un ámbito catalogado por su interés arquitectónico y etnológico.

La actuación no contempla la construcción de nuevos volúmenes ni la ampliación de la huella edificada, sino que se basa en la rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes para destinarlas a alojamiento turístico y a servicios asociados. El proyecto incrementa la capacidad actual de 6 a 16 plazas, distribuidas en 8 unidades de alojamiento, mediante la creación de cinco nuevas unidades a partir de la reconversión controlada de anexos ya existentes. Las intervenciones se llevan a cabo respetando los valores patrimoniales del conjunto, manteniendo la tipología constructiva tradicional, la volumetría y los materiales originales como la piedra en seco, la teja y la carpintería tradicional.

Las actuaciones principales son las siguientes:

- Rehabilitación de los anexos de Can Ribes, donde se generan dos nuevas unidades de alojamiento mediante la consolidación estructural y la adecuación interior de construcciones preexistentes.
- Rehabilitación de un anexo de Can Castell, destinado a tres nuevas unidades, sin aumento de volumetría y manteniendo la estructura y características externas originales.
- Actualización y reordenación funcional de la Recepción, sin creación de nuevas unidades.

En materia de agua de consumo humano, el proyecto opta por un sistema de doble suministro, basado en la conexión a la red municipal y el apoyo puntual de camiones cisterna autorizados para el llenado del aljibe principal. El pozo IRA_1533 se utilizará exclusivamente para el riego agrario.



El saneamiento se actualiza con la instalación de un sistema de depuración de oxidación total, sustituyendo la infraestructura obsoleta existente. El sistema incluye digestores, desbaste, decantación, reactor biológico y arqueta de muestreo. El efluente depurado se aplica mediante riego subterráneo localizado, con una superficie total de aproximadamente 1.030 m².

El proyecto dispone de conexión a la red eléctrica existente, que constituye la fuente principal de suministro energético del conjunto de edificaciones. De manera complementaria, se prevé la implantación de una instalación fotovoltaica asociada al parking, mediante una pérgola fotovoltaica, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y reducir el consumo de energía procedente de la red. La solución adoptada ha sido redefinida con criterios de integración paisajística, disponiendo los paneles en posición horizontal e incorporando medidas correctoras de carácter vegetal con el fin de minimizar el impacto visual y evitar su percepción tanto desde la carretera como desde el conjunto edificado.

3. Resumen del estudio de impacto ambiental (EIA)

El Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de ampliación de capacidad del agroturismo Alaia se ha elaborado de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el 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. La evaluación se ha tramitado por el procedimiento ordinario, dada la resolución del órgano ambiental de fecha 27/09/2022.

El estudio no plantea alternativas globales de localización, ya que el proyecto se desarrolla sobre edificaciones existentes, vinculadas a una explotación agraria activa. El ámbito está completamente determinado tanto por las características del conjunto catalogado como por las condiciones impuestas por el PIAT y por el planeamiento municipal. Sin embargo, el EIA analiza alternativas técnicas relativas al abastecimiento de agua, al sistema de depuración y a la gestión de aguas pluviales y residuales.

En primer lugar, se estudia la alternativa 0, consistente en no ejecutar el proyecto. Esta opción implicaría mantener la capacidad actual de 6 plazas, mantener las instalaciones antiguas de saneamiento y no modernizar la red de agua potable, con el consiguiente riesgo de continuidad de sistemas poco eficientes y un uso insuficiente de las edificaciones preexistentes. Igualmente, se perpetuaría la situación del pozo IRA_1533, sin una delimitación clara de usos. Por estos motivos, la alternativa 0 se descarta.

En cuanto a las opciones técnicas, el EIA analiza:

- Alternativas de abastecimiento de agua potable: uso del pozo IRA_1533, captación de pluviales para consumo o conexión a la red municipal complementada con cisternas. Se descarta el uso del pozo como agua de consumo humano por motivos sanitarios y de cumplimiento normativo; la opción seleccionada es la combinación de red municipal más cisternas autorizadas, considerada más segura y sostenible.
- Alternativas de saneamiento y depuración: se comparan diferentes sistemas depurativos, y se prioriza un sistema basado en digestores anaerobios, con pretratamiento y arqueta de muestreo, que permite cumplir el PHIB y reutilizar el agua depurada en el riego ornamental mediante un sistema localizado. Esta alternativa minimiza los vertidos y garantiza una correcta integración en el entorno rural.

El EIA identifica y evalúa los impactos potenciales del proyecto sobre el medio físico, biótico y socioeconómico. Durante la fase de obras se prevé un impacto temporal y moderado, asociado principalmente a movimientos internos de materiales, trabajos de rehabilitación, generación de polvo y ruido y ocupación temporal de espacios anexos. En la fase de explotación, el EIA concluye que los impactos son mayoritariamente positivos, derivados de la mejora de las instalaciones de agua y saneamiento, del aumento de eficiencia energética y de la puesta en valor de un conjunto arquitectónico tradicional.

Entre las medidas preventivas y correctoras más relevantes destacan:

- Control y ordenación de las zonas de obra, evitando vertidos accidentales.
- Gestión adecuada de los residuos de construcción y mantenimiento de maquinaria.
- Limitación horaria de los trabajos y uso de maquinaria con menor emisión sonora.
- Riego para controlar el polvo y minimización del movimiento de tierras.
- Protección de las edificaciones catalogadas y mantenimiento de los materiales tradicionales.
- Reutilización del agua depurada en el riego ornamental y uso de pluviales para reducir la presión sobre los recursos hídricos.
- Implantación de un sistema de depuración eficiente y ajustado al PHIB.

El proyecto incorpora un Programa de Vigilancia Ambiental que establece los parámetros de seguimiento, la periodicidad de los controles y la figura del responsable ambiental, que deberá velar por la correcta aplicación de las medidas en las fases de obra y de explotación, así como por la comunicación de incidencias a la administración competente.

Finalmente, el Estudio de Impacto Ambiental incluye los documentos exigidos por la normativa:

- Estudio de incidencia paisajística, que evalúa la integración del proyecto en el núcleo rural catalogado.



- Estudio energético y sobre el cambio climático, con medidas de eficiencia y reducción de emisiones.
- Análisis de riesgos y vulnerabilidad en relación con los sistemas de agua y saneamiento.
- Programa de vigilancia ambiental.

En conjunto, el EIA concluye que el proyecto es ambientalmente viable, siempre que se apliquen las medidas propuestas y se respeten las condiciones que establezca la Declaración de Impacto Ambiental, especialmente en relación con la gestión del agua, la depuración, la integración paisajística y la protección del patrimonio existente.

4. Trámite de información pública y consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Información pública

El expediente fue sometido al trámite de información pública, durante un plazo de 45 días, mediante la inserción de edictos en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 151 de día 07-11-2023. No consta presentada ninguna alegación.

El Ayuntamiento de Sencelles envió consulta a las administraciones y personas interesadas en fecha 26/11/2024:

- Dirección Insular de Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio del Consell de Mallorca.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Medio Natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.
- Dirección General de Salud Pública.
- Amigos de la Tierra de Mallorca.
- GOB Mallorca.

Constan en el expediente los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- Informe del Servicio de Explotación y Conservación, del Consell de Mallorca de 27/02/2024 donde se concluye que:

Informa favorablemente con condicionantes.

- Informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico (SGDPH) de 11/9/2025 donde se concluye que:

«El proyecto «Reforma con Consolidación y Cambio de Uso para la Ampliación de Capacidad de Agroturismo AG/345 en Parcelas Colindantes y Legalización por Modernización" en el núcleo de Laiar», en el polígono 13, parcelas 164,169, 170, 180 y 181, TM de Sencelles, suscrito el día 2 de septiembre de 2021 por los arquitectos Sr. Miquel Vallés Ramis y Sr. Antoni Pau Bonet Bauzá, y sellado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears (COAIB) con número 11/08090/21 el día 06/08/2021, no se encuentra afectado por el dominio público hidráulico de las aguas superficiales, ni por sus zonas de protección (servidumbre, policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables, de acuerdo con el LA, el RDPH y el PHIB vigentes.»

- Informe de la Dirección General de Salud Pública, de 24/09/2025 donde se concluye que:

« Se informa favorablemente condicionado al cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el documento ambiental.

En el caso planteado en el documento ambiental de ampliar el origen del agua de consumo a la captación de uso doméstico IRA 1533, que pertenece al agroturismo, y al agua de lluvia, el titular deberá realizar los trámites necesarios ante la Dirección General de Salud Pública:

- Solicitar informe sanitario de la captación para el uso como agua de consumo humano.
- Incluir la captación en el Registro de entidades gestoras de los abastecimientos de agua de consumo humano o de cualquier otra actividad ligada a este abastecimiento de las Illes Balears.
- Redactar el Plan Sanitario del Agua correspondiente como zona de abastecimiento.
- En caso de que se quiera utilizar el agua de lluvia recogida para consumo humano se deberán incluir las instalaciones y la gestión en el PSA.

En cualquier caso, la actividad debe cumplir con la normativa vigente referente al agua de consumo, la prevención y control de la legionelosis





y las piscinas:

- a) Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- b) Decreto 53/2012 de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.
- c) Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- d) Real Decreto 742/2013, de 26 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- e) Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénicas y sanitarias para las piscinas de los alojamientos turísticos y para las de uso colectivo.»

- Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de 25/9/2025 donde se concluye que:

«Por todo ello, y en relación a la perspectiva climática en la tramitación ambiental, no se prevé que pueda tener efectos significativos, siempre que se cumpla los siguientes condicionantes:

1. Para dar cumplimiento al punto 7. a) de la disposición adicional sexta de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, es necesario crear la mayor superficie de sombra posible como medida para reducir la vulnerabilidad actual y prevista de incremento de temperatura. Por ello, se aplicarán preferentemente soluciones basadas en la naturaleza (SBN) (plantación de árboles, toldos vegetales, cubiertas verdes, etc.) en las que se priorizarán las especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. La selección de estas especies se hará tomando de referencia las siguientes fuentes:

- Disminui Guía de especies arbóreas de la Diputación de Barcelona para seleccionar las especies más adecuadas según el tipo de suelo, espacio exterior, etc.
- Disminui Manual de xerojardinería (Guía práctica para el uso eficiente del agua en el jardín en las Illes Balears).
- Disminui Catálogo de plantas autóctonas del vivero forestal de las Illes Balears.

2. Prever una recirculación de las aguas grises para hacer uso de ellas en las cisternas de los WC.

3. Prever un depósito de captación de lluvia para la posterior reutilización por riego.»

- Informe del Servicio de Protección de Especies, de la DG de Medio Natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, de 22/9/2025 donde se concluye que:

«Por todo lo expuesto, se informa favorablemente el proyecto, condicionado al cumplimiento de las medidas preventivas y compensatorias.»

- Informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, de 13/12/2024 donde se concluye que:

«En la ley 13/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, dentro del artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria Preferente.

Por lo tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.»

- Informe del Servicio de Patrimonio Histórico, del Consell de Mallorca, de 11/7/2024 donde se concluye que:

«Analizada la documentación presentada, informamos favorablemente este expediente, siempre que urbanísticamente sea viable.»

- Informe del Servicio Técnico de Turismo, del Consell de Mallorca, de 19/4/2024 donde se concluye que:

«Por todo ello, se puede informar favorablemente el cambio de uso y la ampliación del agroturismo existente en las edificaciones catalogadas propuestas, condicionado a la incorporación de la parcela 181 a la explotación agraria preferente, dado que se trata de la parcela donde se ubican las edificaciones de Can Castell que incluyen la vivienda del propietario y el resto de dependencias comunes que se pretenden incorporar al agroturismo.

Asimismo, en la tramitación del expediente municipal es necesario que se rectifiquen los siguientes puntos, comentados en el apartado de consideraciones técnicas de este informe:

- En cuanto al anexo agrícola situado en Can Castell (edificio 1) con una superficie de 59,95 m² no legalmente construido antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, no se puede destinar al uso turístico.
- En referencia a la legalización de este anexo al edificio 1, debe eliminarse del proyecto cualquier referencia al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, y a la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, dado que la disposición adicional

cuarta de la Ley 8/2012 tuvo vigencia hasta el 21 de julio de 2017 y, por lo tanto, no se encuentra en vigor; y en cuanto al artículo 7 de la Ley 2/2020, no se puede acoger por cuanto el proyecto implica un aumento de plazas de alojamiento.

- En cuanto a accesibilidad: todas las zonas comunes del establecimiento deben ser accesibles. En el edificio 1, Can Castell, la sala común de juegos y la sala de descanso / masajes con el lavabo de la planta primera no son accesibles; la bodega o sala comunitaria IV tampoco es accesible, y en el lavabo de mujeres / accesible en planta baja el inodoro debe tener espacio de transferencia a ambos lados.

- En cuanto a los requisitos establecidos en el punto 4 del artículo 103: según la documentación gráfica aportada, la unidad doble existente en la planta baja de Can Ribas (edificio 2, actividad existente) tiene el dormitorio y el baño abierto en las zonas comunes del establecimiento inicial, dando a entender que el baño no es exclusivo de la unidad de alojamiento. Esta unidad, con el baño, debe independizarse de las zonas comunes de la planta baja.

Estas rectificaciones necesarias, una vez realizadas y comprobadas por la administración municipal, no variarán el sentido del actual informe emitido.»

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

El ámbito donde se sitúa el proyecto corresponde al núcleo rural de Laiar, en el término municipal de Sencelles, y se localiza íntegramente en suelo rústico, en un entorno agrícola consolidado según el planeamiento vigente. Se trata de una zona caracterizada por la presencia de explotaciones agrarias tradicionales, principalmente cultivadas con viña, olivar y cultivos de secano, que conforman un paisaje agrario en mosaico típico del centro de Mallorca.

El conjunto de edificaciones de Can Castell y Can Ribes se encuentra dentro de un ámbito con protección patrimonial, ya que forma parte de un conjunto arquitectónico catalogado por su interés etnológico y constructivo. La mayor parte de las edificaciones son anteriores a 1956, hecho que les confiere un valor patrimonial remarcable y condiciona las intervenciones con el fin de preservar la tipología, los volúmenes y los materiales tradicionales.

La vegetación predominante del entorno es propia del medio agrícola humanizado, con presencia principalmente de cultivos, árboles dispersos, márgenes de piedra seca y pequeñas zonas ajardinadas asociadas a las edificaciones. Dentro de la parcela 164 se localizan dos Hábitats de Interés Comunitario (HIC): el 9540, correspondiente a los *Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos*, y el 5330, asociado a los *Matorritos termomediterráneos y predesérticos*.

En cuanto a los recursos hídricos, la finca dispone de un pozo tradicional (IRA-1533), actualmente destinado únicamente al riego agrario, así como de diversos aljibes y cisternas de recogida de aguas pluviales. La zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado.

El entorno no contiene espacios naturales protegidos, ni ANEI, ni ZEC, ni ZEPA, y tampoco hay elementos catalogados de valor natural que puedan verse afectados por las actuaciones proyectadas. La actividad se desarrolla exclusivamente sobre espacios ya transformados y el uso mayoritario del suelo es agrícola, con ausencia de poblaciones de fauna protegida que puedan resultar vulnerables.

Desde un punto de vista socioeconómico, el ámbito se encuentra integrado en una finca con actividad agraria activa, que combina producción agrícola y actividad turística vinculada al agroturismo. La accesibilidad al conjunto se realiza a través de caminos rurales existentes, sin necesidad de crear nuevas infraestructuras viarias.

6. Consideraciones técnicas

1. El proyecto de ampliación del agroturismo Alaiar inició su tramitación mediante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con el expediente 41a/2022. Durante esta fase inicial, varias administraciones sectoriales revisaron el Documento Ambiental presentado por el promotor y constataron que la información aportada era insuficiente para valorar adecuadamente los impactos de la actuación. Entre las principales carencias destacaban la falta de definición del sistema de saneamiento y de la gestión de lodos, la ausencia de un estudio de cambio climático y energía, la falta de justificación del suministro de agua de consumo humano, así como la imposibilidad de verificar con precisión el alcance y la compatibilidad urbanística y territorial de las intervenciones. Este conjunto de deficiencias imposibilitó que muchos organismos pudieran emitir los informes preceptivos dentro de la fase simplificada.

Ante esta situación, y en aplicación de lo previsto en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears resolvió, el 22 de diciembre de 2022, que el proyecto debía someterse al procedimiento de evaluación ambiental ordinaria, dada la necesidad de disponer de un Estudio de Impacto Ambiental completo y de una valoración más exhaustiva de los efectos sobre el medio.

Una vez sujeto a la vía ordinaria, el promotor presentó el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, documento que ampliaba y detallaba la información disponible hasta entonces. Sin embargo, tras revisarlo, el órgano ambiental emitió un informe de enmienda, advirtiendo que aún persistían varios aspectos pendientes de definir o de aclarar para poder completar la evaluación. Este informe identificaba carencias específicas del propio Estudio de Impacto Ambiental, como la necesidad de aportar un cálculo ajustado del consumo de agua de



acuerdo con los criterios del PIAT, la justificación definitiva del origen del agua potable y la confirmación de que el pozo existente no se emplearía para consumo humano, la definición completa del sistema de depuración y de las características de la fosa, la evaluación de los impactos derivados del tráfico de camiones cisterna y de la retirada de lodos, así como la incorporación de una partida presupuestaria específica para el Plan de Vigilancia Ambiental.

En respuesta a este requerimiento, el promotor elaboró y presentó el documento de enmienda y respuesta, en el que se aportan las aclaraciones y modificaciones solicitadas. Este documento complementa el Estudio de Impacto Ambiental y resuelve las deficiencias señaladas: se incorpora un cálculo revisado del consumo de agua; se redefine el sistema de saneamiento; y se incluye un presupuesto detallado del Plan de Vigilancia Ambiental con los costes de seguimiento y control.

2. La actuación proyectada se localiza en las parcelas 164, 169, 170, 180 y 181 del polígono 13 de Sencelles, dentro de un entorno estrictamente rural y agrícola. El conjunto edificado de Can Castell y Can Ribes forma parte de un ámbito catalogado por interés arquitectónico y etnológico, con una parte significativa de las construcciones anteriores a 1956, lo que condiciona las intervenciones y obliga a garantizar la preservación de los valores patrimoniales del núcleo rural de Laiar.

3. En cuanto al medio natural, dentro de la parcela 164 se localizan dos Hábitats de Interés Comunitario (HIC): el 9540 (*Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos*) y el 5330 (*Matolls termomediterráneos y predesérticos*). Ambos hábitats se sitúan en el extremo sur de la parcela, fuera del área de implantación de las obras y alejados del conjunto edificado, de manera que no resultan afectados por el desarrollo del proyecto.

4. El ámbito presenta una estructura territorial claramente antropizada, con un uso del suelo predominantemente agrícola, márgenes de piedra seca y parcelas de viña, olivar y cultivos de secano. No se identifican hábitats naturales sensibles, ni espacios de la Red Natura 2000 dentro del área de intervención, ni elementos de flora o fauna protegida susceptibles de afectación directa. En este sentido, el Servicio de Protección de Especies ha emitido un informe favorable.

5. En relación con el ciclo del agua, el proyecto adopta una solución ajustada a los requerimientos sectoriales. Según el documento de respuesta al informe de enmienda, el agua de consumo humano proviene de la red municipal de Sencelles, con almacenamiento en el aljibe principal de Can Castell. El pozo IRA-1533 queda limitado exclusivamente al riego agrícola y no puede ser utilizado para el consumo humano.

6. Las aguas pluviales recogidas en las cubiertas de Can Castell y Can Ribes se utilizan igualmente para el riego de la explotación agrícola, reduciendo la presión sobre las fuentes de suministro externas.

7. El saneamiento se actualiza con la instalación de un sistema de depuración de oxidación total, sustituyendo la infraestructura obsoleta existente. El sistema incluye digestores, desbaste, decantación, reactor biológico y arqueta de muestreo. El efluente depurado se aplica mediante riego subterráneo localizado, con una superficie total de aproximadamente 1.030 m².

8. Las actuaciones arquitectónicas se limitan a la rehabilitación y adecuación de las construcciones existentes, sin creación de nuevos volúmenes. En el marco del proceso de enmienda y a raíz del requerimiento formulado desde las competencias de planificación turística, se acuerda la demolición del anexo agrícola de 59,95 m² situado en Can Castell, con la finalidad de conseguir una ordenación coherente y completa de las parcelas que conformaban el proyecto inicial. También se rectifican y se cumplen los condicionantes del Servicio Técnico de Turismo, del Consell de Mallorca, de 19/4/2024 tal y como se describe en el documento de respuesta al informe de enmienda firmado en fecha 03/06/2025.

9. El proyecto integra una instalación fotovoltaica sobre estructuras auxiliares diseñada con criterios de integración paisajística. A raíz de las observaciones formuladas por el Servicio de Patrimonio, la instalación se reubica y se redefine su configuración para asegurar que las placas no sean visibles ni alteren la percepción del conjunto edificado. En la misma línea, se presenta una nueva solución para la pérgola fotovoltaica del aparcamiento, en la que los paneles se ubican en posición horizontal con la finalidad de minimizar el impacto visual sobre el entorno inmediato. Esta configuración se complementa con medidas correctoras adicionales, como la plantación de vegetación a lo largo de la carretera, con el objetivo de reducir las visuales hacia la pérgola.

10. En cuanto al consumo de agua, el documento de respuesta incorpora una revisión de las estimaciones hídricas del proyecto, de acuerdo con el requerimiento del órgano ambiental. En esta nueva estimación, el consumo se fija en 261 litros por persona y día, valor ligeramente superior al valor de referencia de 250 l/persona/día establecido por el Plan Hidrológico, una cifra que sustituye los valores iniciales aportados en el EIA y que resulta sustancialmente más ajustada al consumo real observado en establecimientos de características comparables. Por otro lado, el sistema de depuración propuesto se ha dimensionado para un total de 30 habitantes equivalentes. Este dimensionado supera la demanda generada por las 16 plazas turísticas autorizadas, asegurando un margen de seguridad suficiente para su gestión.

11. Finalmente, el proyecto incluye un Plan de Vigilancia Ambiental que fija el seguimiento de los principales vectores ambientales durante las fases de obra y explotación. Este plan dispone de una partida presupuestaria específica, que cubre las tareas de control, analítica y verificación.

Conclusiones de la declaración de impacto ambiental

Primero. Se formula la **declaración de impacto ambiental favorable** del proyecto de modernización y ampliación de la capacidad de alojamiento del agroturismo Alaiar, situado en las parcelas 164, 169, 170, 180 y 181 del polígono 13 del término municipal de Sencelles, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumpla con las medidas correctoras y preventivas previstas en el estudio de impacto ambiental, firmado por Antoni Maria Siquier Salvà, licenciado en ciencias ambientales, Francisco Mir Massanet, director gerente de CBBA y Christian Beltrán Liberal, licenciado en ciencias ambientales en fecha mayo de 2023; en el documento con las respuesta a la enmienda de deficiencias firmado en fecha de junio de 2025, y los condicionantes siguientes:

1. Este informe se emite exclusivamente sobre la reforma y ampliación de plazas del agroturismo.
2. Se deberá mantener la explotación agraria preferente durante todo el tiempo de explotación del agroturismo.
3. De acuerdo con el PHIB vigente la dotación por habitante debe ser de 250 l/hab/día.
4. El sistema de depuración deberá vaciarse periódicamente por gestor autorizado de aguas residuales y de lodos. Se deberán guardar los albaranes de recogida y las facturas y se deberán recoger y formar parte del programa de vigilancia ambiental.
5. El agua de los camiones cisterna debe provenir de masas subterráneas en buen estado cuantitativo. Se deberán guardar los albaranes y las facturas correspondientes a los camiones cisterna de agua potable y deberán recogerse y forma parte del programa de vigilancia ambiental.
6. Las placas fotovoltaicas deberán lavarse preferentemente en seco.
7. Para el riego con aguas depuradas deberá solicitarse la autorización correspondiente a la administración hidráulica.
8. De acuerdo con el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de 25/9/2025:
 - Para dar cumplimiento al punto 7. a) de la disposición adicional sexta de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, es necesario crear la mayor superficie de sombra posible como medida para reducir la vulnerabilidad actual y prevista de incremento de temperatura. Por ello, se aplicarán preferentemente soluciones basadas en la naturaleza (SBN) (plantación de árboles, toldos vegetales, cubiertas verdes, etc.) en las que se priorizarán las especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico.
 - Prever una recirculación de las aguas grises para hacer uso de ellas en las cisternas de los WC.
 - Prever un depósito de captación de lluvia para la posterior reutilización por riego.
9. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo dispuesto en el art. 2.1.c) del Decreto-ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».
10. Durante la fase de funcionamiento del agroturismo, se deberán prever medidas para la minimizar la producción, de manera que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio.
11. Se deben proponer medidas para disminuir el consumo de agua en la piscina existente.
12. Hay que contar con aparatos de alta eficiencia energética y luminarias de bajo consumo energético.
13. El almacenamiento de residuos y de sustancias peligrosas, utilizadas durante las obras y que puedan contaminar el medio deben mantenerse a cubierto y en zonas impermeabilizadas.
14. Deben ponerse al alcance de los huéspedes opúsculos o folletos informando sobre la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de trasladar los residuos a contenedores adecuados.

También se recuerda:

- En cuanto a accesibilidad: todas las zonas comunes del establecimiento deben ser accesibles. En el edificio 1, Can Castell, la sala común de juegos y la sala de descanso / masajes con el lavabo de la planta primera no son accesibles; la bodega o sala comunitaria IV tampoco es accesible, y en el lavabo de mujeres / accesible en planta baja el inodoro debe tener espacio de transferencia a ambos lados.





- En caso de que se quiera utilizar el agua de lluvia recogida para consumo humano se deberán incluir las instalaciones y la gestión en el PSA.

En cualquier caso, la actividad debe cumplir con la normativa vigente referente al agua de consumo, la prevención y control de la legionelosis y las piscinas:

- a) Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- b) Decreto 53/2012 de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.
- c) Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- d) Real Decreto 742/2013, de 26 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- e) Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénicas y sanitarias para las piscinas de los alojamientos turísticos y para las de uso colectivo.

Segundo. Se publicará la presente declaración de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Tercero. La declaración de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido al inicio de la ejecución del proyecto en el plazo máximo de seis años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Cuarto. La declaración de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 21/2013.

Quinto. 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: 29 de abril de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Paz Andrade Barberá

