

# ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DE PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DEL HOTEL SON XOTANO ACOGIDO AL ART. 7 DEL BOIB 20 DE OCTUBRE DE 2020 SOBRE 'INCENTIUS PER A LA MILLORA DELS ESTABLIMENTS TURÍSTICS'

<b>Titular:</b>	PEDRO RAMONELL COLOM, S.L.
<b>NIF/CIF:</b>	B07791734
<b>Situación:</b>	POLIGONO 17 HOTEL SON XOTANO PARC. 94 – 07140 SENCELLES



P23008

PERE TORRENS PICÓ - Col. Nº 892 COETT  
ADELA Mª DE LA FUENTE GAITAN - Licenciada en Ciencias Ambientales

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



MEMORIA .....	3
1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA.....	4
2 DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO .....	4
2.1 DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PROYECTO.....	4
2.2 DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DEL PROYECTO.....	5
2.3 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO .....	6
3 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	16
4 DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PROYECTO EN EL MEDIO AMBIENTE .....	18
4.1 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS IMPACTOS A CADA AGENTE AMBIENTAL .....	19
4.2 EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS .....	22
5 CONCLUSIONES.....	34
6 MEDIDAS DE PRVENCIÓN, REDUCCIÓN Y COMPENSACIÓN.....	34
7 SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS .....	37
ANEXO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA.....	40
1 OBJETO .....	41
2 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE .....	41
8 NORMATIVA PAISAJÍSTICA .....	42
8.1 NORMAS SUBSIDIARIAS.....	42
8.2 DECRETO-LEY 9/2020.....	42
8.3 CUMPLIMIENTO.....	42
9 EVALUACIÓN EFECTOS PREVISIBLES.....	43
9.1 INTRODUCCIÓN .....	43
9.2 IMPACTO PAISAJÍSTICO .....	43
10 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	44
10.1 INTRODUCCIÓN .....	44
10.2 MEDIDAS DE APLICACIÓN .....	45
11 CONCLUSIÓN.....	46

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios Profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.  
 Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.  
 VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00  
 Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



# MEMORIA

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



## 1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA

Se realiza el presente estudio de impacto ambiental de proyecto a petición de la Sra. Katrine Halvorsen (DNI. X5339343P), en representación de Pedro Ramonell Colom, S.L., titular de la instalación hotelera denominada Hotel Son Xotano (T.M. Sencelles) de 4 estrellas, y promotora del Proyecto de ampliación de la misma.

El establecimiento hotelero consta de licencia de instalación mediante resolución de alcaldía de 07/07/2000 sobre el proyecto técnico redactado por el Ingeniero Industrial Sr. Sebastià Adrover con visado 63939 de fecha 27-08-98, y Resolución favorable del Servicio de Actividades Clasificadas del CIM de 19/06/2000, Exp. 160/00. Dicho expediente también se tramitó en la Conselleria de Turisme.

En fecha 17/01/2022 el promotor presentó la documentación con registro de entrada n.º 2022-E-RE-27 de Solicitud de Licencia o Autorización Urbanística para "AMPLIACIÓN DE HOTEL "SON XOTANO" " en el diseminado del polígono 17 parcela 94 (Referencia catastral n.º 07047A0170009400000I) del T.M. de Sencelles, a lo que el Ajuntament de Sencelles respondió que, para continuar con la tramitación del expediente, debía presentarse diversa documentación según el informe del Asesor Técnico Municipal (Colegiado 257.222 COAIB) de fecha 20 de junio de 2023. En dicho informe se requiere, entre otros, un informe favorable de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears puesto que según el anexo II del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, los hoteles rurales pertenecen al grupo 7, apartado 6 instalaciones hoteleras fuera de ámbitos urbanos, por lo que están sujetos a evaluación de impacto ambiental.

Se comprueba que el proyecto se encuentra fuera de zonas de alto riesgo de incendio, así como de "espacios protegidos de la Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, humedales de importancia internacional (Ramsar), sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, áreas o zonas protegidas de los Convenios para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del Nordeste (OSPAR) o para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo (ZEPIM), o de zonas núcleo de Reservas de la Biosfera de la UNESCO". Por tanto, el proyecto será objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo al anexo II, grupo 9, k), del Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y al anexo 2, grupo 7, 6), del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Una vez finalizado el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, de ser favorable el informe emitido por el órgano ambiental de la CAIB, éste se incorporará al expediente municipal pudiendo el Exc. Ajuntament de Sencelles conceder los correspondientes permisos para la ampliación.

## 2 DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO

### 2.1 DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PROYECTO

A continuación, se describe de forma general el proyecto que se adjunta al presente estudio, teniendo en cuenta que en el proyecto básico redactado por el arquitecto Adrià Clapés Nicolau, colegiado en el COAIB con núm. 721212, se describe en detalle cada uno de los aspectos que le afectan.

El proyecto que se pretende llevar a cabo supone la redistribución de 4 habitaciones del edificio principal y 2 habitaciones situadas en el edificio situado al noreste del edificio principal objeto de reforma, con licencia de obra mayor concedida por el Ayuntamiento de Sencelles. Esta redistribución resultaría en un edificio de nueva construcción compuesto por las 6 habitaciones antes mencionadas.

El nuevo volumen se desarrolla en una sucesión lineal de apartamentos compuestos por una habitación doble, baño completo, sala de estar y patio con acceso privado.

El nuevo edificio de apartamentos se compone de un volumen aislado de PB al este del edificio principal. Es una construcción de muros de carga y cubierta inclinada a dos aguas con forjado de vigas de madera, con una longitud en planta de 50,40 m y una anchura variable de máximo 16,40 m. Está formado por elementos modulares de un dormitorio doble con sala y baño completo y acceso a un patio de uso privado.

Se propone una solución que permita generar un equilibrio de la edificación con el paisaje, evitando grandes tramos de fachada, así como una altura de cubierta en los extremos más baja para reducir el impacto en el entorno. Se opta por una solución de piezas pequeñas que se alternan con patios y vegetación para romper la continuidad del volumen. Todo ello utilizando materiales y técnicas presentes en el entorno.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO AMPLIACIÓN HOTEL SON XOTANO_TM SENCELLES	P23008	Rev.0
		EIA_V01	Pag 5

Esta ampliación tiene como objetivo:

- Dotar de accesibilidad a un conjunto de habitaciones anteriormente situadas en espacios de difícil acceso para personas con movilidad reducida
- Aumentar el confort de las habitaciones con mayor ventilación e iluminación, incluso con mayor espacio para almacenamiento.
- Reducir el consumo de energía no renovable
- Ofrecer espacios de mayor calidad

Se dotará de aislante toda la envolvente (fachadas y cubierta) para mejorar las condiciones de aislamiento del espacio interior y reducir el consumo energético. Se realiza una cubierta inclinada y con aislante térmico de 12 cm para reducir la transmisión energética con el exterior. En las fachadas se realiza un forro de piedra al exterior que nos ayuda a mejorar la integración paisajística, así como la inercia térmica de la fachada.

Por el interior se trasdosa con 5cm de lana de roca en la canal del Pladur.

Se generarán los movimientos de tierra necesarios para la construcción de la cimentación del edificio, aprovechando las tierras generadas en la propia parcela.

Las paredes de cerramiento exterior se forrarán con piedra natural de 30cm de espesor y junta con mortero mallorquín con acabado similar al de la casa principal. Mimetizando el color y rugosidad rustica del acabado.

El proyecto contempla la realización cubierta de aspecto exterior acabado similar al existente en la zona, mediante cubierta Inclinada de teja curva cerámica.

Las carpinterías exteriores serán de madera de fresno de perfil tipo europeo (doble galce y doble junta de estanqueidad). Las correderas serán con mecanismo de elevación y las abatibles con cierre oscilo-batiente.

Las persianas mallorquinas serán abatibles.

Se utilizará un doble acristalamiento aislante térmico formado por dos vidrios simples monolíticos incoloros de 6 mm y 6 mm, con una cámara intermedia de aire deshidratada de 10 mm.

Se pintarán todas las fachadas acabadas con mortero con pintura transpirable al vapor de agua de un color piedra de Santanyí. Color permitido en la carta de colores del municipio de Sencelles.

Se realizará sistema de saneamiento separativo, para aguas residuales y pluviales. Las pluviales se recogerán con canalón y bajantes exteriores de zinc, se colocarán vistos en fachada según planos. Los bajantes para aguas residuales serán de PVC, se conducirán bajo el pavimento de hasta la red horizontal de saneamiento, para conectarse a la fosa séptica. Existe una fosa séptica separada ubicada en dirección noreste a unos 10m de la edificación.

Se instalarán paneles solares térmicos como paneles solares fotovoltaicos para reducir el consumo de energía no renovable en la producción e ACS y energía eléctrica.

## 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DEL PROYECTO

En cuanto al carácter sensible medioambientalmente de las áreas geográficas que puedan verse afectadas, a continuación, se describen las características del entorno.

Las casas de Son Xotano se encuentran en una parcela rústica cerca de la carretera de Palma a Sineu (Ma-3011) en el término municipal de Sencelles. Las casas se sitúan a más de medio km en línea recta de la carretera.

El acceso se realiza desde un desvío en el lado derecho en dirección a Ruberts, en el desvío siguiente a Camí de Son Palou Vell coordenadas UTM 39.621352, 2.914904. La puerta de acceso a la parcela se encuentra al final de este camino.

La superficie de la parcela es de 805.392m<sup>2</sup>, de acuerdo a la información catastral. Es una parcela con poco desnivel en la que domina la vegetación de matorral aunque también dispone de suelo calificado de: labradío seco, pastos, encinar, frutales de seco, pastos, improductivo, algarrobo de seco y pinar maderable, según superficies definidas en la ficha

castral Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO AMPLIACIÓN HOTEL SON XOTANO_TM SENCELLES	P23008	Rev.0
		EIA_V01	Pag 6

La clasificación del suelo es de SRG-Forestal 423.742,4m2 y Sòl Rústic General 359.843,4m2.

La edificación principal de la casa es anterior a 1956 ya que aparece en la imagen satélite del IDEIB.

La parcela tiene actualmente varias construcciones aisladas situadas alrededor de la edificación principal. La edificación principal de PB+2 tiene una sup. construida de 1.218,15m2, con 14 habitaciones: 2 en planta baja, 6 en planta primera y 6 más en planta segunda.

Las habitaciones de la planta primera y segunda no son accesibles.

De esta edificación principal se suprimirán 4 habitaciones, la habitación núm. 1 de planta primera y las habitaciones núm. 1, 2, 3 y 4 de planta segunda según documentación gráfica. Éstas, serán reemplazadas por 4 habitaciones de las que se ubicarán en el edificio de la ampliación, en planta baja para así cumplir con los criterios de accesibilidad.

Esta edificación ha sido sometida a proyecto de obra menor para la instalación de suelo radiante en la recepción y sala de yoga, ambos situados en planta baja y siguiendo autorización por parte del Ayuntamiento de Sencelles. Lindando al noroeste una vivienda aislada "casa dels possaders" de 243,99m2 en planta baja, no se interviene en esta parte. Al norte dos naves alargadas destinadas antiguamente uso ganadero (porqueres) actualmente en desuso, no se interviene en ellas. Al noreste de la parcela se ubica un edificio actualmente en desuso al que denominamos de Apartamentos en el proyecto ejecutivo de reforma antes mencionado. Se trata de una edificación con licencia de reforma cedida por el Ayuntamiento de Sencelles. El edificio contiene actualmente 2 habitaciones sujetas a la licencia de actividad. Actualmente su interior se encuentra en un estado semiderruido. La envolvente (fachada y cubierta) está en buen estado.

Las dos habitaciones contenidas en este edificio están orientadas a norte. Estas van a ser reemplazadas por dos habitaciones en el edificio de la ampliación, y darán lugar a una zona de SPA.

En el sur de la parcela se encuentra el edificio Cocina: Se trata de una construcción existente objeto de reforma reciente, con licencia de obra autorizada por el ayuntamiento de Sencelles.

Se trata de una edificación en pb situada al sur de la casa principal de 172,68m2 destinada a cocina y almacenes. Se mantuvo la edificación existente haciendo una redistribución interior y actualización de las instalaciones haciéndolas más eficientes y con mayores medidas de seguridad. Se ha rehecho la cubierta con materiales tradicionales de estructura de madera y acabado de teja árabe, incrementando el aislamiento de la misma.

### 2.3 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

#### 2.3.1 MEDIO FÍSICO

##### CLIMATOLOGÍA

El clima de la zona es el típico mediterráneo: periodo seco y caluroso en verano –con 25°C de media en julio y el agosto–, inviernos no muy fríos y con transiciones de primavera y otoño relativamente húmedas y lluviosas. Sin embargo, se dan algunas características específicas en la zona del Pla de Mallorca: la diferencia entre las temperaturas medias de los meses extremos suele ser más acusada que en el resto de la isla, puesto que el efecto menor del mar provoca en esta zona unas condiciones más continentales que en el resto de la isla. Se pueden producir precipitaciones muy intensas que pueden superar los 200 mm en unas pocas horas, principalmente los meses de otoño.

La temperatura del término municipal de Sencelles se caracteriza por una temporada calurosa que dura de mediados de junio a mediados de septiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 27 °C. El mes más caluroso del año es agosto, y puede llegar a temperaturas máximas de 37°C.

La temporada fresca dura desde finales de noviembre a finales de marzo, y la temperatura máxima promedio diaria es menor de 15 °C. Los meses más fríos del año son enero y febrero, cuyas temperaturas mínimas pueden llegar a -1°C. Por otro lado, la temporada de lluvia dura 9 meses, de septiembre a mayo. El periodo del año sin lluvia se da en los meses de junio, julio y agosto.

A continuación, se resume en el siguiente gráfico las temperaturas y precipitaciones medias en el término municipal de Sencelles:



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



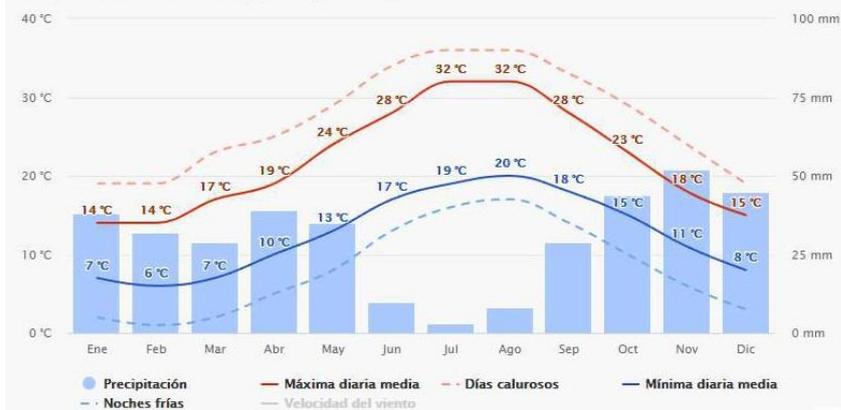
Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

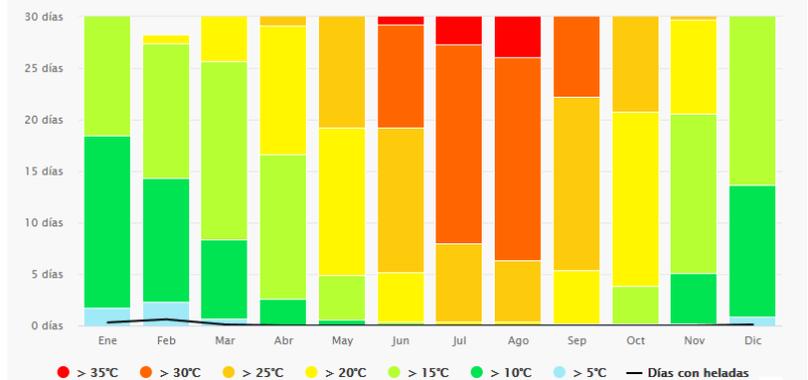
CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



### Temperaturas medias y precipitaciones

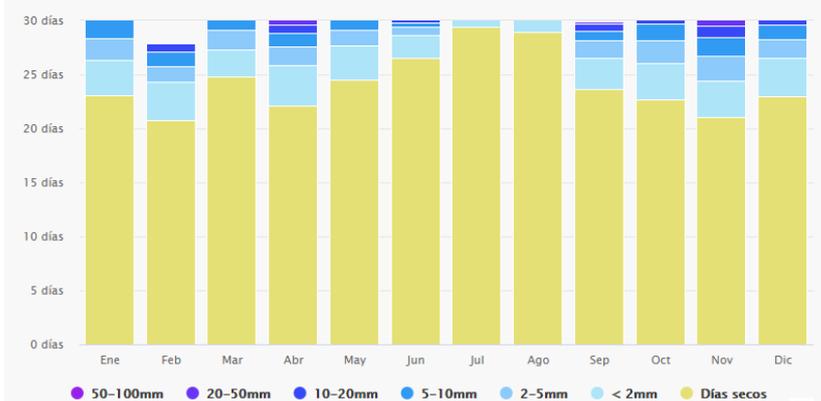


### Temperaturas máximas



En el siguiente diagrama de precipitaciones en Sencelles muestra cuántos días al mes se alcanzan ciertas cantidades de precipitaciones:

### Cantidad de precipitación



El siguiente gráfico muestra el número mensual de los días de sol, en parte nublados, nublados y precipitaciones. Los días con menos de 20% de cubierta de nubes se consideran como días soleados, con 20-80% de cubierta de nubes como parcialmente nublados y más del 80% como nublados.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

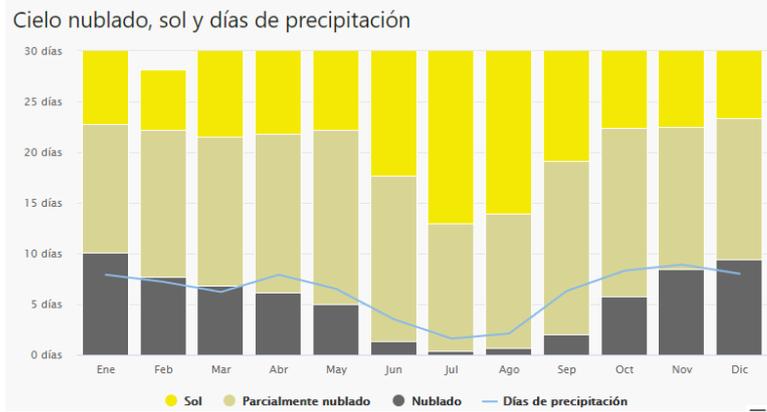
Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



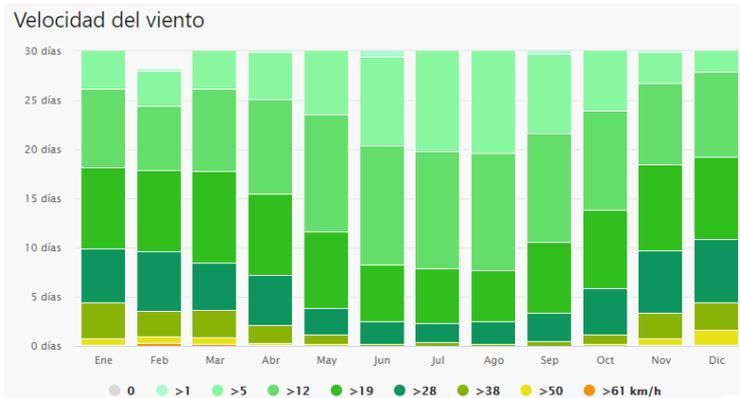
Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

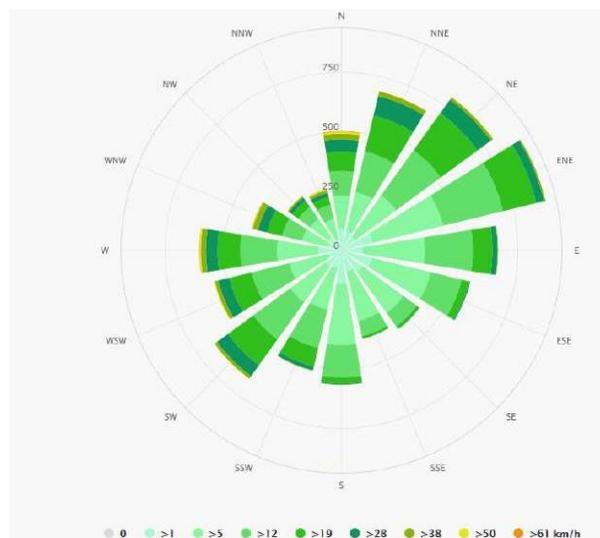
CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



El siguiente diagrama de Sencelles muestra los días por mes, durante los cuales el viento alcanza una cierta velocidad. La parte más ventosa del año dura unos 5 meses, 6 de noviembre a marzo, con velocidades promedio del viento de más de 16,9 kilómetros por hora. El día más ventoso del año es el 16 de diciembre, con una velocidad promedio del viento de 21,3 kilómetros por hora.



En la siguiente Rosa de los Vientos se indica el número de horas al año que el viento sopla en la dirección indicada.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

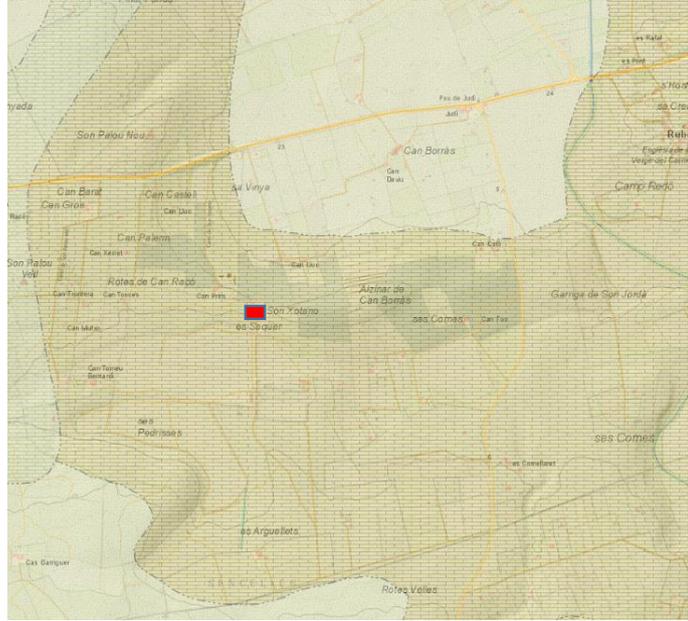
CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



## GEOLOGÍA

El material existente en la zona data del Mioceno superior (Tortonense-Messiniense), y está formado por calizas oolíticas, estromatolíticas y arrecife de calcarenitas.

Se presenta captura del mapa geológico disponible en el IDEIB y ubicación del área de proyecto:



## HIDROLOGÍA

La parcela dispone de un sondeo autorizado con código Vigente AAS\_18828, industrial, de donde se toma el agua.

La masa de agua que subyace en el terreno actualmente presenta las siguientes características:

SBT_EM_CD	1814M1
HORIZONTE	Aquifer profund
Nom	Xorrigo
EstatQuant	BON ESTAT
EstatQual	BON ESTAT
EstatMAS	BON ESTAT
RISC	EN RISC

La parcela no se encuentra cruzada por ningún torrente. El torrente más cercano es el Torrent de Pina, a una distancia de 1.100 m.

Tal como puede observarse en la siguiente imagen, la parcela en la que se ubica el proyecto se encuentra fuera de cualquier área con riesgo de inundación:



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

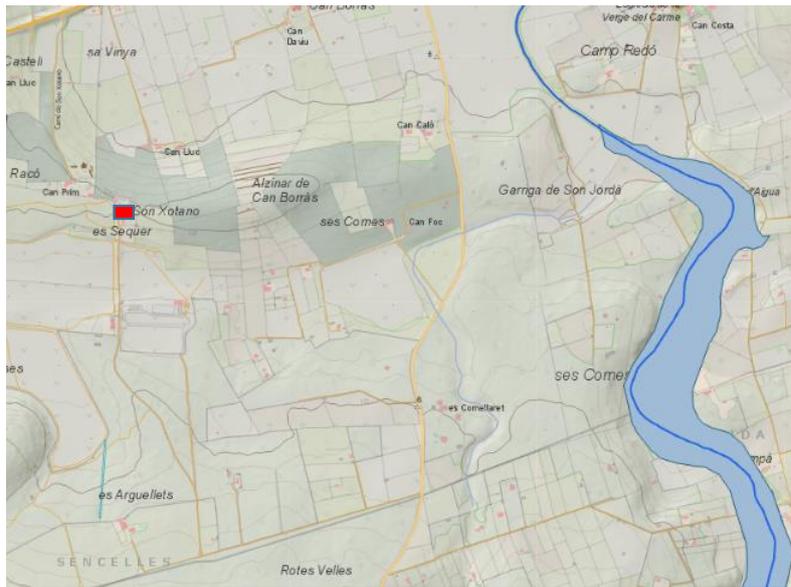
Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



### 2.3.2 MEDIO BIÓTICO

#### CULTIVOS

En la parcela existen varias zonas de labradío seco, pastos, encinar, frutales de secano, pastos, improductivo, algarrobo de secano y pinar maderable, según superficies definidas en la ficha catastral. Dichas zonas son gestionadas mediante ganado y personal ajeno al establecimiento hotelero, así como realizando pequeñas extracciones de leña en zonas de uso permitido para consumo propio.

#### VEGETACIÓN

En la parcela domina la vegetación de matorral, aunque como se ha indicado anteriormente, la clasificación de 423.742,4m<sup>2</sup> del suelo es SRG-Forestal y 359.843,4m<sup>2</sup> es Suelo Rústico General, según ficha urbanística que consta en proyecto. Distribuidos entre esas dos superficies, se encuentra suelo calificado de labradío seco, pastos, encinar, frutales de secano, pastos, improductivo, algarrobo de secano y pinar maderable, según superficies definidas en la ficha catastral.

#### FAUNA

De acuerdo con la información disponible en la plataforma del IDEIB de la CAIB, la zona en la que se ubicará el proyecto no se encuentra afectada por ninguna de las figuras de protección (ANEI, ARIP y AAPI) de la ley de espacios naturales, ni se encuentra dentro de la Xarxa Natura 2000. La zona de proyecto se encuentra también fuera de cualquier Hábitat de Interés Comunitario (HIC) y de zonas con riesgo de incendio, así como de las áreas importantes para las rapaces diurnas.

En relación a la fauna, en esta zona se da la típica del Pla de Mallorca, la cual se resume a continuación. Se describen únicamente los vertebrados, a causa del gran número de especies de invertebrados existentes.

**Anfibios:** debido a las pocas zonas húmedas que hay en esta zona, la única especie observada es una subespecie de sapo endémico de las Baleares (Bufo viridis balericus), que se puede observar en la garriga y cerca de acequias y "safareigs".

**Reptiles:** la especie más común y conocida es el "dragó", presente en casi todos los sitios, tanto en zonas pobladas como en el campo o garriga. Otro reptil, es el "dragonet", muy parecido al anterior pero más pequeño y rosado. De las tres serpientes que hay en las Baleares, en el Pla solo hay dos: la serpiente de agua y la serpiente de garriga. La primera es habitual cerca del agua, en "safareigs", acequias y balsas. La serpiente de garriga se puede observar en cultivos y bosques.

Las tortugas de tierra mediterráneas son poco habituales en esta zona, aunque se pueden encontrar ejemplares en las garrigas.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



**Aves:** el mayor número de especies de vertebrados que hay en esta zona del Pla son de este grupo.

Además, hay especies que ocupan con éxito casi la totalidad de los hábitats, como la “mèrlera”, “busqueret cap-negre”, “busqueret de capell”, “menjamosques”, “cap-ferrerico”, “pinsà”, “gafarró”, “cadenera” y “verderol”.

Respecto a las especies migradoras se pueden observar las siguientes aves invernales: “cega”, “cua-roja”, “rupit”, “tord”, “tord cellard” i “tord grívia”. Por otro lado, se pueden observar las siguientes aves estivales: “cucut”, “enganyapastors”, “tórtora” y “rossinyol”.

**Mamíferos:** en las Baleares, la diversidad de mamíferos no es elevada. Destacan: el erizo, el conejo (el más habitual) y liebre ibérica (distinguible por sus grandes orejas con las puntas negras). El grupo de los roedores está compuesto por cinco especies: el “ratolí de rostoll” (ratoncito doméstico), la “rata tragnera negra” (o de campo) i la “rata tragnera terrosa” (de ciudad o de albufera), y la “rata cellarda”, que hace los nidos entre ramas de los acebuches y matas de la garriga.

Los mamíferos carnívoros están representados por dos especies: la “geneta” y el “mostel”. La primera está presente en todos los bosques, pero es difícil de observar debido a sus costumbres nocturnas. En cambio, el “mostel” se puede ver a menudo saltando y desplazándose por las paredes de los caminos y garrigas.

Finalmente, también se pueden observar diversas especies de murciélagos, la más presente es el murciélagos común.

### 2.3.3 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

La parcela general de la finca de Son Xotano tiene una superficie de 805.392m<sup>2</sup> de acuerdo a la información catastral.

Es una parcela con poco desnivel en la que domina la vegetación de matorral aunque también dispone de suelo calificado de: labradío seco, pastos, encinar, frutales de seco, pastos, improductivo, algarrobo de seco y pinar maderable, según superficies definidas en la ficha catastral.

La clasificación del suelo es de SRG-Forestal 423.742,4m<sup>2</sup> y Sol Rústic General 359.843,4m<sup>2</sup>.

Las figuras de protección natural y de riesgo de incendio que le afectan son las siguientes, de acuerdo a la información disponible en la plataforma IDEIB:



Área Natural de Especial Interés (en verde). Superficie SIG (m<sup>2</sup>) 66.671,52

Delimitaciones de las figuras definidas en la Ley 1/91 de Espacios Naturales (LEN) de las Islas Baleares y actualizadas según las diferentes normativas que se han aprobado hasta 2015 (ANEI, ARIP y AAPI).



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

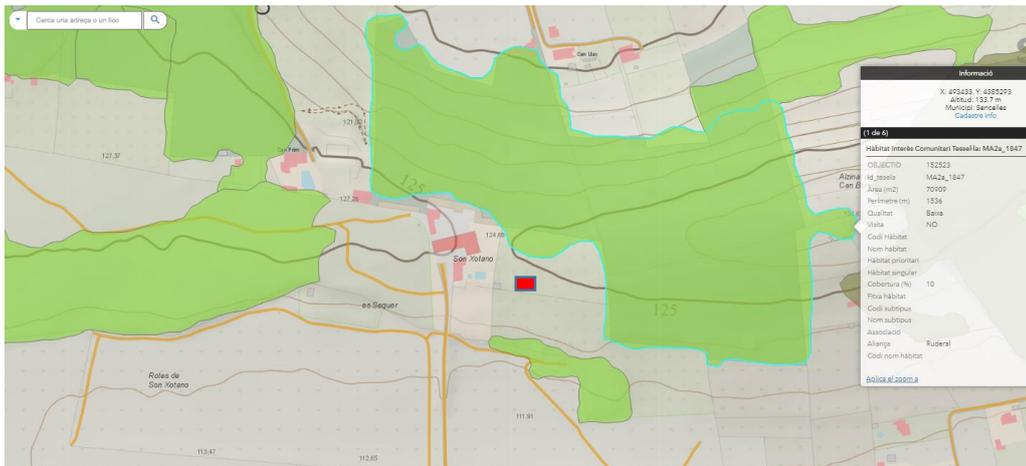
Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



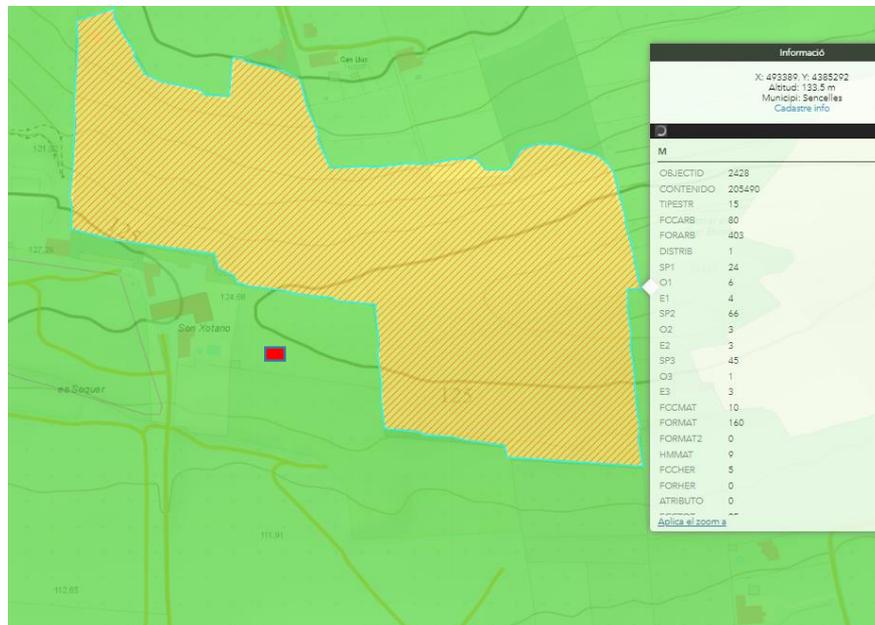
Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



Hàbitat de Interés Comunitario 2022 (en verde), Illes Balears. Tessel·la: MA2a\_1847, 70.909 m<sup>2</sup>.



Projecto ubicado próximo a zona con Riesgo alto de incendio (ZAR) (en naranja).

La parcela objeto de este proyecto pertenece a la parcela C del proyecto de parcelación del año 2014 con una superficie resultante de 103.789 m<sup>2</sup>, clasificada en parte como SRG, en parte como APR-I y en parte como AANP. Parte de esta parcela se ve afectada por la figura de ANEI, la figura de HIC y la figura de ZAR.

Es por ello que el proyecto se ha ubicado fuera de la zona HIC, e integra los requisitos relativos a la distancia necesaria a dichas zonas:

- De acuerdo a lo establecido en el artículo 172 de las NNSS-95 del TM de Sencelles, cualquier construcción se tendrá que separar de las áreas naturales de especial interés una distancia mínima de 15 m., pudiendo suponer no respetar esta distancia un incumplimiento del artículo 6.º de la ley 2/2020, de 15 de octubre.
- El IV Plan general de defensa contra los incendios forestales de las Islas Baleares la distancia a una zona de alto riesgo ha de ser 30m.
- El proyecto se ubicará fuera de la zona HIC de las Islas Baleares (2022).



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



Obteniendo una imagen resultado de la integración de las diferentes tipologías de afección del proyecto al área de estudio, se obtiene que el proyecto no se encuentra ubicado en ningún área de especial protección, así como se comprueba que cumple con la distancia requerida por la normativa de aplicación:



Tal como se indica en proyecto, la imagen muestra que la ubicación del camino existente y el nuevo edificio se encuentra a más de 15 m de la zona ANEI y con riesgo de incendio (concretamente a un mínimo de 30 m), así como también está fuera de la zona HIC de las Islas Baleares (2022).

### 2.3.4 MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### POBLACIÓN

La población censada de Sencelles a 1 de enero de 2022 fue de 3.659 habitantes, según datos del INE, con una densidad de población de 63,76 habitantes por km<sup>2</sup>.

La población menor de 18 años es el 18,00%, la población entre 18 y 65 años es el 65,10%, la población mayor de 65 años es el 16,90%.

Según los datos publicados por el INE el 31,60% de los habitantes empadronados en el Municipio de Sencelles han nacido en dicho municipio, el 51,96% han emigrado a Sencelles desde diferentes lugares de España. De estos últimos, el 39,44% han emigrado desde otros municipios de la provincia de Islas Baleares, el 12,52% desde otras comunidades autónomas y el 16,44% han emigrado a Sencelles desde otros países.

En el siguiente gráfico podemos ver la evolución de la estructura de la población en el municipio de Sencelles. Si comparamos la actualidad con 1996, vemos:

#### ECONOMÍA

**Evolución de la renta disponible bruta de los hogares per cápita. Datos desde 2012 a 2018**

CSV | Json | PNG

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Illes Balears	14.343	14.141	14.212	14.869	15.463	15.675	15.978
Mallorca	14.520	14.418	14.477	15.102	15.650	15.845	16.208
Sencelles	14.603	13.215	13.929	14.752	15.736	15.676	16.556



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.  
 Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.  
 VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00  
 Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobando los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

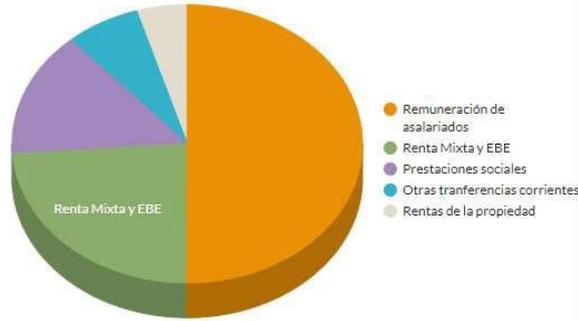
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



Principales fuentes de ingresos de la renta disponible de los hogares. Datos de 2018

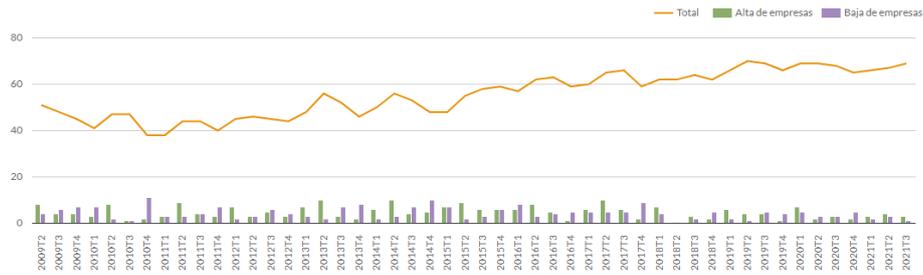
CSV JSON PNG



Operación estadística: Renta municipal disponible de los hogares  
Unidades: Miles de €  
Fuente: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT)  
Nota: Los datos son provisionales.  
Más información, consultar [aquí](#)

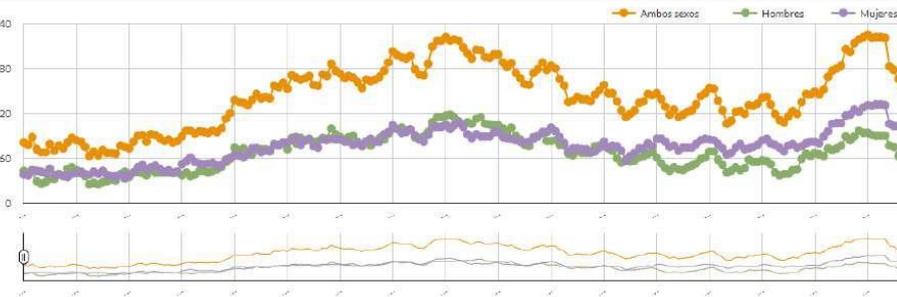
Demografía de las empresas inscritas en la Seguridad Social. Desde 2009 a tercer trimestre de 2021

CSV JSON PNG



Número de parados registrados por sexo. Datos desde 2005 a septiembre de 2021

CSV JSON PNG



Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

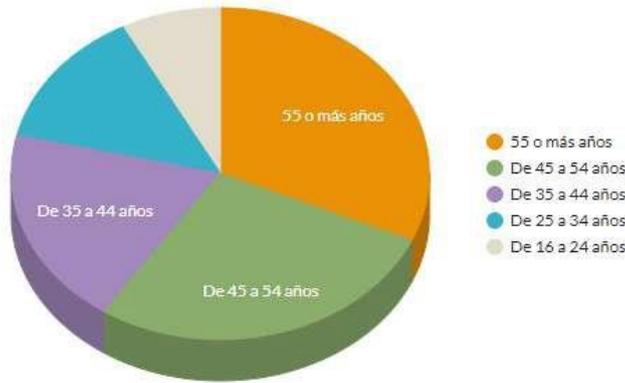
CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



Distribución de parados registrados por grupo de edad y sexo. Datos de septiembre de 2021

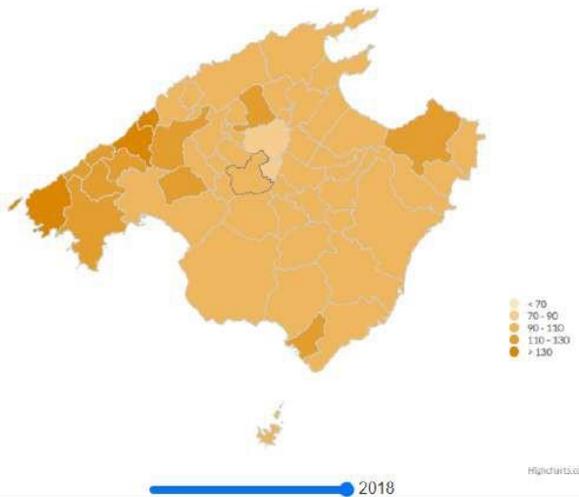
CSV JSON PNG

Seleccione el sexo: **Ambos sexos**

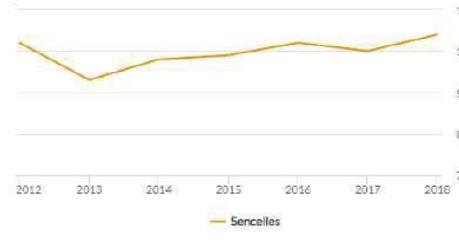


Evolución del índice de la renta disponible bruta de los hogares per cápita (Illes Balears=100). Datos desde 2012 a 2018

CSV JSON PNG



Pulse sobre un municipio para ver su evolución, pulse Control para más de uno



Demografía de las empresas inscritas en la Seguridad Social. Desde 2009 a tercer trimestre de 2021

CSV JSON PNG



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



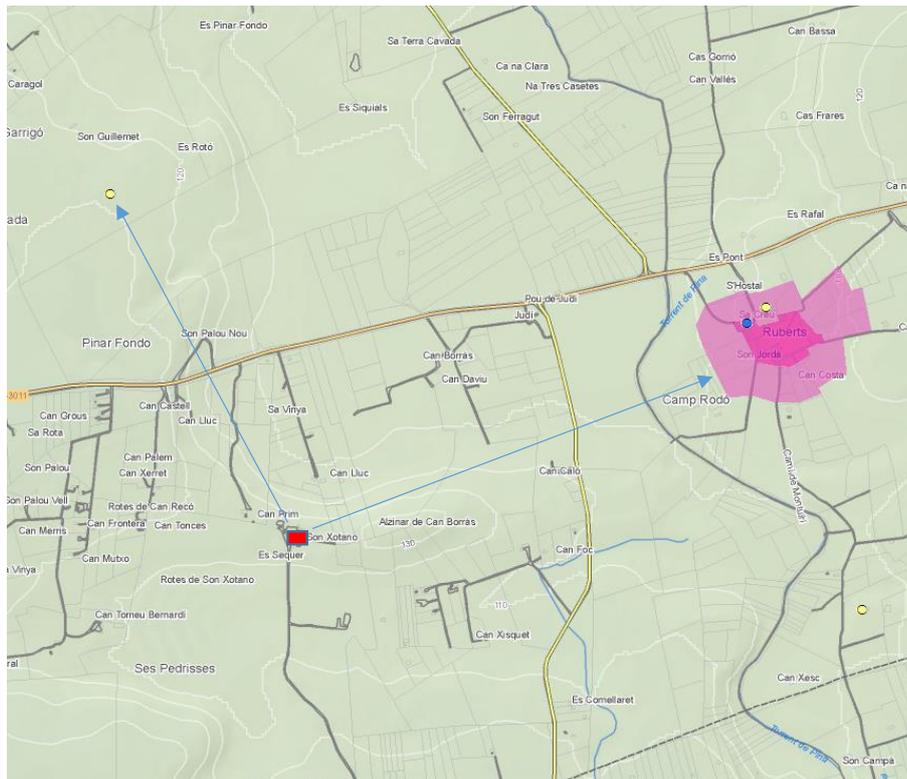
Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



Mediante el Visor de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca, se comprueba que la ubicación del proyecto se sitúa a una distancia considerable de cualquier Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado. Concretamente, se encuentra a 1 km aprox. Hacia el Norte de los restos prehistóricos de Son Fransolí, y a 1,5 km aprox. del conjunto histórico de Ruberts.



### 3 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Para el proyecto al que acompaña el presente estudio se ha llevado a cabo la aplicación de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica i la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, con la cual se amplía la superficie existente de la finca Son Xotano con el fin de resolver problemas de accesibilidad, mejorar la eficiencia energética, reducir el consumo de energía no renovable, y mejorar la calidad del establecimiento.

Para la redacción del proyecto se contemplaron las siguientes alternativas:

#### Alternativa 0. No realización del proyecto.

La necesidad de mejora general indicada, no supone un aumento de plazas turísticas, sino una reordenación de las que ya se dispone, trasladando las habitaciones del edificio principal con mayor necesidad de mejora, junto con las 2 habitaciones incluidas en el proyecto ejecutivo de reforma realizada en 2019, al nuevo edificio proyectado. La no actuación por parte del promotor compromete la calidad del establecimiento.

#### Alternativa 1. Construcción al norte del camino que conecta el nuevo edificio con el principal.

Esta alternativa era óptima en cuanto a que se trata de la zona más elevada del terreno, sin pendiente y próxima al edificio principal. De hecho, una de las condiciones de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, para poder realizar la ampliación, era que el nuevo edificio estuviera conectado a un edificio existente, para lo cual se aprovechaba el actual camino accesible que conecta con el resto del edificio existente, cumpliendo así con dicha condición.



Col·legi Oficial de Perit, Enginyers Tècnics Industrials i Grads Tec. Industrials Balears

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



No obstante, durante el análisis de las figuras de protección que pudieran afectar a dicha área, se pudo comprobar que la construcción del nuevo edificio estaba prevista parcialmente en un área calificada como Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

El artículo 11 de la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE del Consejo Europeo, de 24 de mayo de 1992, en lo referente a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres; L206, 22.07.92), encomienda que los Estados miembros se tienen que encargar de la vigilancia del estado de conservación de las especies y de los hábitats a los cuales hace referencia el artículo 2 de esta directiva, teniendo especialmente en cuenta los tipos de hábitats naturales prioritarios y las especies prioritarias. Este mandato se extiende a todos los HIC, sean o no prioritarios e independientemente de que se encuentren dentro o fuera de los espacios de la Red Natura 2000.

En relación a los HIC fuera de Red Natura, el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, determina que la administración tiene la obligación de tomar medidas concretas para mantener el estado de conservación favorable de los HIC, aunque estén fuera de la Red Natura 2000:

Artículo 46.3. Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, tendrán que adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

Tal como se puede leer en este artículo, las medidas necesarias para evitar el deterioro y la fragmentación de los HIC y las especies de interés comunitario fuera de la Red Natura, se tienen que adoptar precisamente en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental.

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

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

### **Alternativa escogida.**

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la alternativa escogida es la ALTERNATIVA 2. Esta permite la mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad de las instalaciones del establecimiento hotelero sin comprometer los hábitats circundantes ni el cumplimiento de los requisitos de conectividad entre el edificio existente y el nuevo edificio. Será preciso para ello definir y aplicar medidas que impidan generar perturbaciones que afecten a las especies.

Se propone una solución que permite generar un equilibrio de la edificación con el paisaje, evitando grandes tramos de fachada, así como una altura de cubierta en los extremos más baja para reducir el impacto en el entorno. Se opta por una solución de piezas pequeñas que se alternan con patios y vegetación natural para romper la continuidad del volumen. Todo ello utilizando materiales y técnicas presentes en el entorno.

Otras condiciones positivas del proyecto:

- Las obras del proyecto no suponen un aumento del consumo de agua potable.

Se mantiene la piscina existente, por lo que no existe un mayor consumo de agua.

No se aumentan las zonas ajardinadas con necesidad de aporte de agua, ni se añaden zonas con césped que pueda significar un aumento del consumo.

Las nuevas habitaciones surgen de la redistribución de algunas existentes, manteniendo así la misma capacidad y el mismo consumo.

- Las obras del proyecto no suponen un aumento de energía de origen no renovable, sino que siguen estrategias de ahorro energético.

- Eficiencia en las instalaciones:

Eléctricas: sensores para el control de la iluminación en zonas desocupadas, luminarias de bajo consumo, control centralizado de la iluminación.

Fontanería y saneamiento: Bombas con variador de velocidad.

Climatización: Climatizadores por aerotermia de mayor rendimiento a los existentes y control de la climatización por desocupación de la habitación y apertura de ventana.

Instalación de paneles solares térmicos como paneles solares fotovoltaicos para reducir el consumo de energía no renovable en la producción e ACS y energía eléctrica.

- Estrategias pasivas

Aumento del aislamiento térmico, reducción de puentes térmicos y carpinterías de altas prestaciones.

- Instalación de energías renovables



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscollegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



Instalación tanto de paneles solares térmicos como paneles solares fotovoltaicos para reducir el consumo de energía no renovable en la producción de ACS y energía eléctrica.

Actualmente, las habitaciones existentes no disponen de aislamiento térmico, ni elementos de control del consumo energético y de agua potable, utilizando una cantidad mayor de energía no renovable.

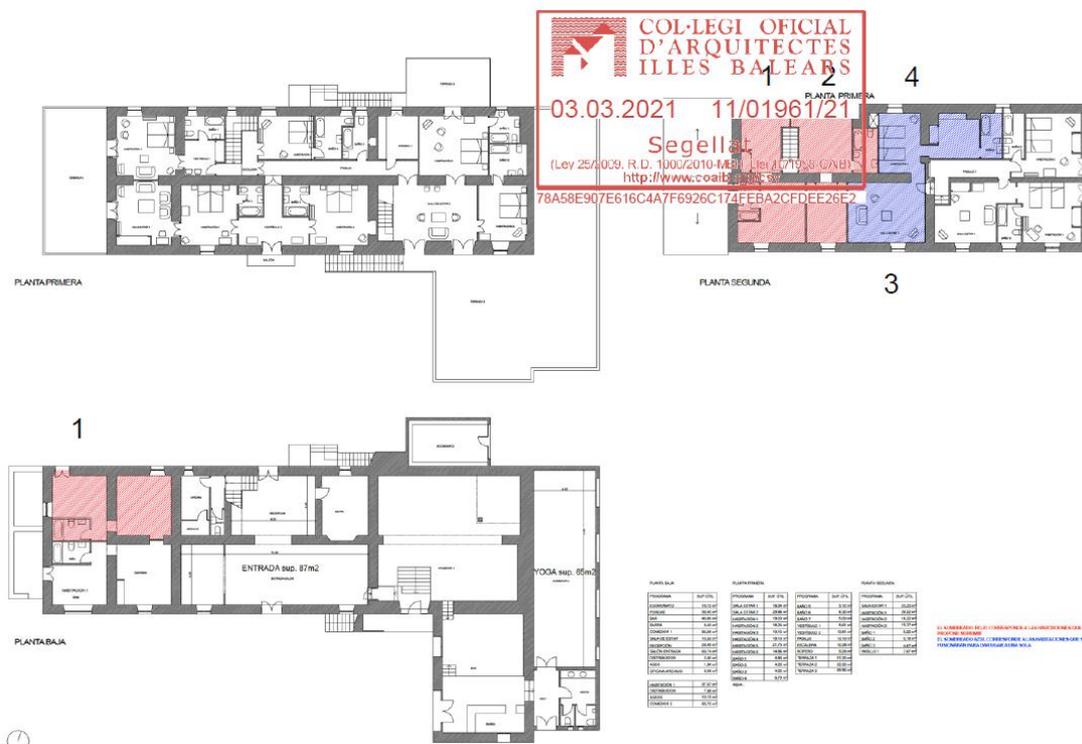
- Las obras del proyecto suponen un aumento de la calidad de las habitaciones en tanto que se produce una mejora en accesibilidad, dimensiones, así como también se dotan de un espacio exterior individualizado mejorando el confort, y una optimización del espacio de almacenamiento.

Actualmente, las habitaciones existentes no son accesibles para personas con movilidad reducida, y algunas de ellas tienen una altura habitable muy baja.

El proyecto no supone un aumento de plazas de alojamiento, sino una redistribución de las mismas.

Las 2 habitaciones del edificio situado al noreste de la edificación principal, objeto de reforma con licencia de obra mayor concedida por el Ayuntamiento de Sencelles en el proyecto de reforma, se trasladarán al nuevo edificio.

Las 4 habitaciones del edificio principal se trasladarán también al nuevo edificio.



Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.

ESQUEMA DE HABITACIONES A ELIMINAR DEL EDIFICIO PRINCIPAL:  
EN AZUL, LAS HABITACIONES 3 Y 4 SE UNEN EN UNA SOLA.  
EN ROJO, LAS HABITACIONES QUE SE ELIMINAN.

#### 4 DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PROYECTO EN EL MEDIO AMBIENTE

En el presente apartado se evalúan los efectos previsibles directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto. Siguiendo lo que establece la normativa vigente se valoran los impactos durante la fase de ejecución y la fase de explotación del proyecto sobre los siguientes agentes:

- Población
- Salud humana
- Flora
- Fauna

-Biosfera  
Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.  
Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.  
VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00  
Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ





- Suelo
- Aire
- Agua
- Factores climáticos
- Cambio climático
- Paisaje
- Bienes materiales (incluido el patrimonio cultural y la interacción entre todos los factores citados)

#### 4.1 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS IMPACTOS A CADA AGENTE AMBIENTAL

##### 4.1.1 POBLACIÓN

###### Fase de ejecución:

La fase de ejecución de las obras supondrá la creación de puestos de trabajo. Estos puestos estarán asociados al sector secundario (construcción) y también al sector terciario o de servicios (documentación y trámites).

###### Fase de explotación:

La explotación de las instalaciones del proyecto también genera puestos de trabajo. En este caso debe tenerse en cuenta la generación de trabajo ligada al sector primario (por explotación agrícola) así como también al sector terciario (por explotación turística del hotel).

La ampliación del hotel no supone el incremento de plazas turísticas del término municipal de Sencelles y, por tanto, de su población flotante.

##### 4.1.2 SALUD HUMANA

###### Fase de ejecución:

No se prevén impactos asociados a la salud humana durante la fase de ejecución del proyecto.

###### Fase de explotación:

No se prevén impactos asociados a la salud humana durante la fase de explotación del proyecto

##### 4.1.3 FLORA

###### Fase de ejecución:

Partiendo de la naturaleza agrícola y forestal de la zona donde se lleva a cabo el proyecto, durante la fase de construcción se podría producir la eliminación mínima de individuos de especies de flora comunes, a consecuencia del movimiento de tierras necesario para habilitar la nueva construcción. Como se detalla en los planos del proyecto en ningún caso se trata de especies protegidas y se prevé que esta eliminación sea mínima, reduciéndose a un grupo de olivos plantados recientemente en una zona improductiva, inicialmente desprovista de vegetación o cultivo.

El proyecto no plantea nuevas zonas de ajardinamiento.

###### Fase de explotación:

Una vez acabadas las obras, el proyecto no presenta repercusiones sobre ninguna de las especies presentes en la zona.

##### 4.1.4 FAUNA

###### Fase de ejecución:

El proceso constructivo llevará asociado un incremento de las perturbaciones en el medio que pueden afectar a la fauna, destacando especialmente el aumento de ruido. Este será generado básicamente por la maquinaria necesaria para el desarrollo de las obras y la presencia de trabajadores. El plazo de obra se fija en 36 meses, aunque la fase en la que se utiliza maquinaria pesada (movimiento de tierras) generadora de mayor impacto por ruido, se dará exclusivamente al inicio de la misma. El resto de intervenciones se realizarán en horario laboral de lunes a viernes, y mediante herramientas y maquinaria manuales.

###### Fase de explotación:

Durante la fase de explotación también se generarán perturbaciones relacionadas con el ruido que, aunque sean de carácter permanente, serán de menor intensidad que las que se puedan generar durante la fase de ejecución. Estos ruidos se derivarán básicamente de la presencia de personas en las nuevas habitaciones, las cuales serán las mismas en cantidad respecto a las existente previo a la obra. Por tanto, el proyecto no presenta repercusiones adicionales a las ya existentes.

Está previsto que los clientes del hotel no circulen en vehículo dentro de las instalaciones, disponiendo de un parking previo a la entrada principal.

##### 4.1.5 BIODIVERSIDAD

###### Fase de ejecución:

No se prevén impactos asociados a la biodiversidad durante la fase de ejecución del proyecto.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



#### Fase de explotación:

No se prevén impactos asociados a la biodiversidad durante la fase de explotación.

#### 4.1.6 SUELO

##### Fase de ejecución:

En primer lugar, se generará un incremento de la ocupación del suelo por la introducción de elementos necesarios para el desarrollo de las obras. En segundo lugar, existe un aumento del riesgo de contaminación del suelo debido a los posibles vertidos de estas instalaciones auxiliares de la obra, como puede ser la maquinaria pesada o las hormigoneras y la contaminación generada por la limpieza, saneamiento y retirada de estos equipamientos.

También es importante tener en cuenta que durante la fase de ejecución se generará movimiento de tierras por las excavaciones y habilitación del terreno para la construcción de la edificación incluida en el proyecto.

##### Fase de explotación:

El proyecto supone un incremento de la ocupación del suelo de manera permanente a partir de la nueva edificación. Como ya se ha comentado, esta ocupación representa un crecimiento de 328,71 m<sup>2</sup>.

En la fase de explotación también se da una reducción de la pérdida de valor del suelo. El actual abandono agrícola genera esta pérdida de valor, que se verá frenada con el mantenimiento cotidiano del suelo agrícola de la finca.

#### 4.1.7 AIRE

##### Fase de ejecución:

Se prevé un efecto temporal sobre la calidad atmosférica durante la ejecución de las obras debido, por una parte, a la emisión de gases contaminantes por la presencia de maquinaria y el aumento del tráfico rodado, sobre todo de camiones de transporte. Los principales contaminantes que se emitirán son monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NOx) y dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>). Por otra parte, debido al aumento de la concentración de partículas en suspensión por la emisión de polvo a causa del movimiento de tierras y circulación de vehículos y maquinaria. Finalmente, la realización de las obras requiere el uso de maquinaria pesada y vehículos de gran tonelaje (excavadoras, hormigoneras, camiones), que incrementaran el nivel de ruido en el ambiente.

##### Fase de explotación:

La explotación del hotel e instalaciones complementarias provocará una emisión de gases contaminantes derivados de la propia actividad de los equipamientos (cocinas, calefacción, paso de vehículos, etc.). Este incremento no será de gran intensidad, pero será de manera permanente.

También se generará un incremento de ruido asociado a la propia explotación (paso de vehículos, presencia de personas, etc.). Este ruido será de menor intensidad que el generado durante la fase de construcción, pero será permanente.

#### 4.1.8 AGUA

##### Fase de ejecución:

Durante esta fase existe el riesgo de contaminación por vertidos accidentales de productos que pueden tener incidencia sobre las aguas superficiales y subterráneas.

##### Fase de explotación:

La explotación de las instalaciones no supondrá un incremento del consumo de agua ya que no se aumentan ni el número de habitaciones ni las plazas de alojamiento.

#### 4.1.9 FACTORES CLIMÁTICOS

##### Fase de ejecución:

No se prevén impactos asociados a ninguno de los factores climáticos principales (latitud, altitud, continentalidad y relieve) ni secundarios (corrientes marinas, lagos, suelos y vegetación) durante la fase de ejecución del proyecto, más allá de los comentados en los apartados correspondientes a suelo y vegetación.

##### Fase de explotación:

No se prevén impactos asociados a ninguno de los factores climáticos principales (latitud, altitud, continentalidad y relieve) ni secundarios (corrientes marinas, lagos, suelos y vegetación).

#### 4.1.10 CAMBIO CLIMÁTICO

##### Fase de ejecución:

Durante la ejecución del proyecto se producirá la emisión de gases de efecto invernadero derivados de la quema de combustibles fósiles de los vehículos que circulen por la obra. Así como los asociados a la gestión final de residuos de la construcción.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegios previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiar: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

**Fase de explotación:**

No se prevén impactos asociados al cambio climático durante la fase de explotación del proyecto. De hecho se instalarán paneles solares térmicos como paneles solares fotovoltaicos para reducir el consumo de energía no renovable en la producción e ACS y energía eléctrica.

4.1.11 PAISAJE

**Fase de ejecución:**

La realización de las obras lleva implícita la instalación de diferentes equipamientos en la zona donde estas se llevarán a cabo, como puede ser maquinaria, vehículos, tubos, almacenamientos provisionales, etc. Todos estos elementos provocarán alteraciones de carácter temporal en el paisaje, ya que una vez finalizadas las obras se retirarán.

**Fase de explotación:**

La ampliación del hotel supone la construcción de una nueva edificación en la zona afectada, como se ha descrito anteriormente. Ello supone una mayor ocupación de suelo y una alteración del paisaje original. En cuanto a las diferentes visuales del nuevo edificio, hay que tener en cuenta que la finca Son Xotano tiene una superficie de 805.583 m<sup>2</sup>, la mayor parte de la cual se extiende hacia el sur del hotel. La cara norte se encuentra protegida por el encinar del área natural protegida existente de 23.231m<sup>2</sup>. De manera que no es perceptible desde ninguna visual (camino, carretera, etc.) salvo desde el interior mismo de la finca.

Cabe señalar que el proyecto prevé que toda la nueva ocupación se haga fuera de suelo de la Red Natura 2000 y de Hábitats de Interés Comunitario, y que todos los elementos constructivos se hacen mediante el uso de materiales tradicionales. En caso de implantar vegetación en el entorno de las edificaciones, ésta será autóctona y sin necesidad de aporte hídrico adicional al natural, con el fin de homogeneizar el paisaje y la función ecológica de la zona.

4.1.12 BIENES MATERIALES (INCLUIDO EL PATRIMONIO CULTURAL Y LA INTERACCIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES CITADOS)

**Fase de ejecución:**

El proyecto prevé el mantenimiento de la arquitectura, altura y cubiertas predominantes.

**Fase de explotación:**

El mantenimiento y explotación del hotel lleva implícito el mantenimiento de elementos tradicionales asociados a la explotación, como pueden ser las mismas casas transformadas en edificio, los muros y barracas de piedra y otros elementos de valor etnológico existente. Por lo que no se prevén impactos asociados a los bienes materiales durante la fase de explotación del proyecto.

**RESUMEN DE LOS IMPACTOS DETECTADOS**

AGENTES AMBIENTALES	FASE DE EJECUCIÓN	FASE DE EXPLOTACIÓN
Población	Creación de puestos de trabajo (sector secundario y sector terciario)	Creación de puestos de trabajo (sector primario y sector terciario)
Salud humana	No se prevén impactos asociados	No se prevén impactos asociados
Flora	Eliminación de individuos de especies comunes	Eliminación de individuos de especies comunes
Fauna	Generación de perturbaciones en las especies por el incremento de ruido	No se prevé incremento del ruido asociado a la explotación
Biodiversidad	No se prevén impactos asociados	No se prevén impactos asociados
Suelo	Incremento de la ocupación del suelo con elementos asociados a la obra	Incremento de la ocupación del suelo
	Generación de movimiento de tierras	Pérdida de suelo agrícola
	Aumento del riesgo de contaminación del suelo (asociada a instalaciones auxiliares y presencia de maquinaria)	



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.  
 Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.  
 VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00  
 Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 10.2 de la citada Ley. b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo. Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Aire	Emisión de gases contaminantes	No se prevé incremento de gases o partículas asociado a la explotación (paso de vehículos, calefacciones, etc.)
	Aumento de concentración de partículas en suspensión	
	Incremento de nivel sonoro (asociado a la obra)	No se prevé incremento de ruido asociado a la explotación (paso de vehículos, calefacciones, etc.)
Agua	Aumento del riesgo de contaminación de las aguas por vertidos accidentales	No se prevé incremento del consumo asociado a la explotación
Factores climáticos	No se prevén impactos asociados	No se prevén impactos asociados
Cambio climático	Emisión de gases de efecto invernadero	No se prevé incremento de gases de efecto invernadero asociado a la explotación
Paisaje	Generación de alteraciones para la introducción de elementos asociados a la obra	Incremento de elementos constructivos
		Conservación de elementos con valor etnológico (muros y constricciones de piedra)
Bienes materiales	Mantenimiento de los edificios existentes	No se prevén impactos asociados

En total se identifican 18 impactos, divididos en 13 durante la fase de ejecución y 5 en la fase de explotación.

Es importante tener en cuenta que se destacan tanto impactos positivos como negativos, que se valorará en el apartado siguiente.

Los impactos generados durante la fase de construcción son mayoritariamente afectaciones puntuales que una vez finalizadas las obras desaparecerán, devolviendo al espacio sus condiciones naturales.

Los impactos generados durante la fase de explotación de las instalaciones, como se verá a continuación, son básicamente de intensidad baja o media.

#### 4.2 EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS

En este apartado se realiza una predicción de la naturaleza de cada impacto y la posible incidencia sobre el medio mediante su valoración.

El grado de importancia de los impactos depende de la magnitud de las acciones y de la fragilidad y calidad del factor o agente ambiental considerado. La magnitud representa el grado de alteración, junto con su incidencia, de cada agente ambiental en función de los impactos sufridos.

La magnitud de los impactos que se generen sobre cada uno de estos factores no sólo depende de la agresividad de las acciones que los provocan, sino, de forma especial, de la "fragilidad" y de la "calidad" del factor o variable ambiental que los recibe. Para conocer la magnitud de los impactos, se tienen en cuenta las características de sus atributos y su incidencia sobre cada uno de los agentes ambientales. Los atributos de los impactos son los siguientes:

- **Signo (+/-):** "Positivo" cuando sea beneficioso en relación con el estado previo de la actuación y "negativo" cuando sea perjudicial.
- **Acumulación (A):** "Simple" cuando no induce efectos secundarios, acumulativos ni sinérgicos. "Acumulativo" cuando incrementa su gravedad al prolongarse en el tiempo la acción que él genera o "sinérgico" cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.
- **Extensión (E):** Medida espacial del impacto para la extensión que ocupa sobre la superficie. Puede ser puntual, parcial o extensa.
- **Intensidad (In):** Por su intensidad o grado de destrucción del factor ambiental. Se clasifica como de intensidad alta, media o baja.
- **Persistencia (P):** Características del impacto respecto al tiempo. Se considera que es "permanente" si el efecto origina una alteración indefinida y "temporal" si la alteración tiene un plazo limitado de manifestación.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 13.1 de la Ley de Colegios Profesionales.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



• **Reversibilidad (Rv):** “Reversible” si las condiciones originales reaparecen de forma natural al cabo de un plazo medio de tiempo o “irreversible” si la actuación de los procesos naturales es incapaz de recuperar por sí mismo las condiciones originales.

• **Recuperabilidad (Rc):** “Recuperable” si es posible realizar prácticas o medidas correctoras que disminuyan o anulen el efecto y “irrecuperable” si no son posibles tales medidas. Se tendrá en cuenta si el medio afectado es reemplazable. La obtención de la incidencia del impacto se realiza mediante la asignación de un peso a cada forma que puede tener un atributo, acotando entre un valor máximo por la más desfavorable y un valor mínimo por la más favorable.

A continuación, se realiza una valoración cualitativa simple de los atributos según su significancia, obteniendo así la incidencia de cada impacto:

$$\text{INCIDENCIA} = +/- (A + E + \text{In} + P + Rv + Rc)$$

La asignación numérica de cada atributo es la siguiente:

ATRIBUTO	TIPO	PESO
SIGNO (+/-)	Positivo	+
	Negativo	-
ACUMULACIÓN (A)	Sinérgico	3
	Acumulativo	2
	Simple	1
EXTENSIÓN (E)	Extenso	3
	Parcial	2
	Puntual	1
INTENSIDAD (In)	Alta	3
	Media	2
	Baja	1
PERSISTENCIA (P)	Permanente	3
	Temporal	1
REVERSIBILIDAD (Rv)	Irreversible	3
	Reversible	1
RECUPERABILIDAD (Rc)	Irrecuperable	3
	Recuperable	1

Una vez obtenida la incidencia se estimará la magnitud de cada impacto proporcionando la calificación de “alta”, “media” o “baja”.

### Impactos negativos

Esta calificación vendrá dada por la suma de los pesos que se le ha proporcionado a cada atributo, que numéricamente va desde 6 a 18. Así la calificación será la siguiente en función del peso asignado:

- Baja: 6 – 9
- Media: 10 – 13
- Alta: 14 – 18



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

### Impactos positivos

No incluye los atributos reversibilidad (Rv) y recuperabilidad (Rc). Por tanto su calificación vendrá dada por la suma de las valoraciones que se han proporcionado a los atributos acumulación (A), extensión (E), intensidad (I) y persistencia (P) que numéricamente va desde 4 a 12. Así la calificación será la siguiente en función del peso asignado:

- Baja: 4 – 6
- Media: 7 – 9
- Alta: 10 – 12

Seguidamente se realiza la valoración individualizada de cada uno de los impactos detectados.

#### 4.2.1 AGENTE AMBIENTAL: POBLACIÓN

##### Fase: Ejecución

##### Impacto: Creación de puestos de trabajo (sector secundario y sector terciario)

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Positivo	+	El impacto es considerado beneficioso
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa sus efectos al generar puestos de trabajo directos e indirectos
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá del lugar de desarrollo de las obras
Intensidad (In)	Media	2	Se prevé un número importante de puestos de trabajo entre directos e indirectos
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá solo durante la fase de ejecución de las obras
Reversibilidad (Rv)	-	0	-
Recuperabilidad (Rc)	-	0	-
Suma puntuaciones / Magnitud		7	Media

##### Fase: Explotación

##### Impacto: Creación de puestos de trabajo (sector terciario)

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Positivo	+	El impacto es considerado beneficioso
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa sus efectos al generar puestos de trabajo directos e indirectos
Extensión (E)	Puntual	1	El impacto no se extiende más allá del lugar de desarrollo del proyecto
Intensidad (In)	Media	2	Se podría dar un ligero incremento de puestos de trabajo directos relacionados con la limpieza y el mantenimiento.
Persistencia (P)	Permanente	3	Se producirá un efecto beneficioso permanente mientras la explotación esté en funcionamiento
Reversibilidad (Rv)	-	0	-



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

Recuperabilidad (Rc)	-	0	-
Suma puntuaciones / Magnitud		8	Media

#### 4.2.2 AGENTE AMBIENTAL: FLORA

##### Fase: Ejecución

##### Impacto: Eliminación de individuos de especies comunes

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Simple	1	No induce a efectos secundarios, acumulativos o sinérgicos
Extensión (E)	Puntual	1	Únicamente se eliminarán las especies de los lugares precisos para el emplazamiento de las nuevas construcciones
Intensidad (In)	Baja	1	Se considera baja porque sólo afecta a lugares donde hay nuevas ocupaciones
Persistencia (P)	Permanente	3	Su efecto será permanente
Reversibilidad (Rv)	Irreversible	3	Es irreversible porque se ubicarán nuevas construcciones donde se localizaban las especies eliminadas y no se podrán recuperar por procesos naturales en el mismo emplazamiento
Recuperabilidad (Rc)	Irrecuperable	3	Es irrecuperable porque se ubicarán nuevas construcciones donde se localizaban las especies eliminadas
Suma puntuaciones / Magnitud		12	Media

#### 4.2.3 AGENTE AMBIENTAL: FAUNA

##### Fase: Ejecución

##### Impacto: Generación de perturbaciones en las especies por el incremento de ruido

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negatiu	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Sinèrgic	3	El impacto tiene efecto sobre diversos agentes ambientales
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá del lugar de desarrollo de las obras, aunque no ocupa un área muy extensa
Intensidad (In)	Alta	3	En momentos puntuales se pueden dar incrementos muy elevados de producción de ruido e incrementar los niveles sonoros
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá sólo durante la fase de ejecución de la obra
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras



Col·legi Oficial de Perits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscollegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Suma puntuaciones / Magnitud		11	Media

#### 4.2.4 AGENTE AMBIENTAL: SUELO

Fase: Ejecución

Impacto: Incremento de la ocupación del suelo con elementos asociados a la construcción

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Sinérgico	3	El impacto tiene efecto sobre diversos agentes ambientales
Extensión (E)	Puntual	1	Únicamente afecta a lugares puntuales de la zona de obra
Intensidad (In)	Media	2	En momentos puntuales puede haber otra presencia de elementos
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá sólo durante la fase de ejecución de obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Suma puntuaciones / Magnitud		9	Baja

Fase: Ejecución

Impacto: Movimiento de tierras

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa su gravedad al prolongarse en el tiempo
Extensión (E)	Puntual	1	Únicamente afecta a zonas concretas de la obra
Intensidad (In)	Media	2	En momentos puntuales puede haber grandes cantidades de la tierra desplazada
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá sólo durante la fase de ejecución de las obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras, exceptuando los lugares donde se
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras, exceptuando los lugares donde se
Suma puntuaciones / Magnitud		8	Baja



Col·legi Oficial de Perits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello, los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

**Fase: Ejecución**

**Impacto: Aumento del riesgo de contaminación del suelo asociada a instalaciones auxiliares y presencia de maquinaria**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Simple	1	No induce a efectos secundarios, acumulativos o sinérgicos
Extensión (E)	Puntual	1	Únicamente afecta a zonas concretas de la obra
Intensidad (In)	Baja	1	Se considera baja porque se trata de un riesgo poco probable y en caso de darse afectaría a extensiones poco considerables
Persistencia (P)	Temporal	1	Se podrá producir sólo durante la fase de ejecución de las obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Suma puntuaciones / Magnitud		6	Baja

**Fase: Explotación**

**Impacto: Incremento de la ocupación del suelo agrícola**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Positivo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Acumulativo	3	El impacto tiene efecto sobre diversos agentes ambientales
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá de un emplazamiento concreto
Intensidad (In)	Alta	3	Supone un cambio total en el lugar donde se ubican la nueva edificación
Persistencia (P)	Permanente	3	Su efecto será permanente una vez finalizadas las obras
Reversibilidad (Rv)	-	3	Es irreversible porque se ubicará una nueva construcción donde previamente no existía y no se podrán recuperar las condiciones naturales en el mismo emplazamiento
Recuperabilidad (Rc)	-	3	Es irrecuperable porque se ubicarán nuevas construcciones donde previamente no existían y no se podrán recuperar las condiciones naturales en el mismo emplazamiento
Suma puntuaciones / Magnitud		17	Alta

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

4.2.5 AGENTE AMBIENTAL: AIRE

Fase: Ejecución

Impacto: Emisión de gases contaminantes

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Sinérgico	3	El impacto tiene efecto sobre diversos agentes ambientales
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá del lugar de desarrollo de las obras, aunque no ocupa un área muy extensa
Intensidad (In)	Media	2	En momentos puntuales puede haber un alto nivel de emisiones
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá solo durante la fase de ejecución de las obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Impacto totalmente reversible por procesos naturales
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Impacto totalmente recuperable por procesos naturales
Suma puntuaciones / Magnitud		10	Media

Fase: Ejecución

Impacto: Aumento de concentración de partículas en suspensión

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Sinérgico	3	El impacto tiene efecto sobre diversos agentes ambientales
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá del lugar de desarrollo de las obras, aunque no ocupa un área muy extensa
Intensidad (In)	Media	2	En momentos puntuales puede haber un alto nivel de concentración de partículas en suspensión
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá solo durante la fase de ejecución de las obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Impacto totalmente reversible por procesos naturales
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Impacto totalmente recuperable por procesos naturales
Suma puntuaciones / Magnitud		10	Media

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

**Fase: Ejecución**

**Impacto: Incremento del nivel sonoro asociado a las obras**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Sinérgico	3	El impacto tiene efecto sobre diversos agentes ambientales
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá del lugar de desarrollo de las obras, aunque no ocupa un área muy extensa
Intensidad (In)	Alta	3	En momentos puntuales se pueden dar incrementos muy elevados de producción de ruido e incrementar los niveles sonoros
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá sólo durante la fase de ejecución de obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Impacto totalmente reversible por procesos naturales
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Impacto totalmente recuperable por procesos naturales
Suma puntuaciones / Magnitud		11	Media

**Fase: Explotación**

**Impacto: Emisión de gases asociados al funcionamiento de las instalaciones**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa sus efectos al prolongarse en el tiempo
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá del lugar de desarrollo de las obras, aunque no ocupa un área muy extensa
Intensidad (In)	Baja	1	Se considera baja porque no se prevén emitir grandes cantidades de gases
Persistencia (P)	Permanente	3	Su efecto será permanente mientras la explotación esté en funcionamiento
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento que la explotación cierra o deja de funcionar
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento que la explotación cierra o deja de funcionar
Suma puntuaciones / Magnitud		10	Media

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

**Fase: Explotación**

**Impacto: Incremento del nivel sonoro asociado a la explotación**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa sus efectos al prolongarse en el tiempo
Extensión (E)	Puntual	1	Únicamente afecta a las nuevas habitaciones.
Intensidad (In)	Baja	1	Se considera baja porque se trata de niveles sonoros poco elevados
Persistencia (P)	Permanente	3	Su efecto será permanente mientras la explotación esté en funcionamiento
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento que la explotación cierra o deja de funcionar
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento que la explotación cierra o deja de funcionar
Suma puntuaciones / Magnitud		9	Baja

4.2.6 AGENTE AMBIENTAL: AGUA

**Fase: Ejecución**

**Impacto: Aumento del riesgo de contaminación de las aguas por vertidos accidentales**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Sinérgico	3	El impacto tiene efecto sobre diversos agentes ambientales
Extensión (E)	Puntual	1	El riesgo se genera en la zona más próxima al lugar de ejecución de las obras
Intensidad (In)	Baja	1	Se considera baja porque se trata de un riesgo poco probable y en caso de darse afectaría a extensiones poco considerables
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá sólo durante la fase de ejecución de obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Suma puntuaciones / Magnitud		8	Baja

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

#### 4.2.7 AGENTE AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO

Fase: Ejecución

Impacto: Emisión de gases de efecto invernadero

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto se considera perjudicial
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa sus efectos al prolongarse en el tiempo
Extensión (E)	Parcial	2	El impacto se extiende más allá del lugar de desarrollo de las obras, aunque no ocupa un área muy extensa
Intensidad (In)	Baja	1	Se considera baja
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá sólo durante la fase de ejecución de las obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Suma puntuaciones / Magnitud		8	Baja

#### 4.2.8 AGENTE AMBIENTAL: PAISAJE

Fase: Ejecución

Impacto: Generación de alteraciones por la introducción de elementos asociados a las obras

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Negativo	-	El impacto se considera perjudicial
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa sus efectos al prolongarse en el tiempo
Extensión (E)	Puntual	1	Únicamente afecta a lugares puntuales de la zona de obra
Intensidad (In)	Baja	1	Se considera baja porque consiste en introducir una cantidad escasa de elementos
Persistencia (P)	Temporal	1	Se producirá sólo durante la fase de ejecución de las obras
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	Es un impacto reversible ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	Es un impacto recuperable ya que se retorna a las condiciones naturales en el momento de finalizar las obras
Suma puntuaciones / Magnitud		7	Baja

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

**Fase: Explotación**

**Impacto: Nueva edificación**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Positivo	-	El impacto es considerado perjudicial
Acumulación (A)	Simple	1	No induce a efectos secundarios, acumulativos o sinérgicos
Extensión (E)	Puntual	1	El impacto no se extiende más allá del emplazamiento concreto
Intensidad (In)	Media	2	Supone un cambio total en el lugar donde se ubican la nueva edificación, pero no se trata de una intervención aislada sino que forma parte del conjunto de edificaciones del establecimiento
Persistencia (P)	Permanente	3	Su efecto será permanente una vez finalizadas las obras
Reversibilidad (Rv)	-	3	Es irreversible porque se ubicará una nueva construcción donde previamente no existía y no se podrán recuperar las condiciones naturales en el mismo emplazamiento
Recuperabilidad (Rc)	-	3	Es irrecuperable porque se ubicarán nuevas construcciones donde previamente no existían y no se podrán recuperar las condiciones naturales en el mismo emplazamiento
Suma puntuaciones / Magnitud		13	Media

4.2.9 AGENTE AMBIENTAL: BIENES MATERIALES

**Fase: Ejecución**

**Impacto: Mantenimiento de edificios existentes**

ATRIBUTO	TIPO	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
Signo (+/-)	Positivo	+	El impacto se considera beneficioso
Acumulación (A)	Acumulativo	2	Incrementa sus efectos al prolongarse en el tiempo
Extensión (E)	Puntual	1	Únicamente afecta a elementos concretos ubicados en puntos determinados
Intensidad (In)	Baja	1	Es considera baja porque se trata de elementos actualmentexistentes
Persistencia (P)	Permanente	3	Su efecto será permanente
Reversibilidad (Rv)	Reversible	1	-
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	1	-
Suma puntuaciones / Magnitud		9	Media



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

A continuación, se incorpora una tabla resumen de todos los impactos con su signo, según sea positivo o negativo, su puntuación y la calificación que le corresponde. La tabla se divide en dos partes: los impactos generados durante la fase de ejecución y los impactos generados durante la fase de explotación.

FASE DE EJECUCIÓN				
Agentes ambientales	Impacto	(+/-)	MAGNITUD	
			PUNTUACIÓN	CALIFICACIÓN
Población	Creación de puestos de trabajo (sector secundario y sector terciario)	+	7	Media
Flora	Eliminación de individuos de especies comunes	-	12	Media
Fauna	Generación de perturbaciones en las especies por el incremento de ruido y otras molestias asociadas al proceso constructivo	-	11	Media
Suelo	Incremento de la ocupación del suelo con elementos asociados a la construcción	-	9	Baja
	Generación de movimiento de tierras	-	8	Baja
	Aumento del riesgo de contaminación del suelo (asociada a instalaciones auxiliares y presencia de maquinaria)	-	6	Baja
Aire	Emisión de gases contaminantes	-	10	Media
	Aumento de concentración de partículas en suspensión	-	10	Media
	Incremento del nivel sonoro asociado a las obras	-	11	Media
Agua	Aumento del riesgo de contaminación de las aguas por vertido accidental	-	8	Baja
Cambio climático	Incremento de emisiones de gases de efecto invernadero	-	8	Baja
Paisaje	Generación de alteraciones por la introducción de elementos asociados a la obra	-	7	Baja
Bienes materiales	Mantenimiento de edificios existentes	+	9	Media

FASE DE EXPLOTACIÓN				
Agentes ambientales	Impacto	(+/-)	MAGNITUD	
			PUNTUACIÓN	CALIFICACIÓN
Población	Creación de puestos de trabajo (sector secundario y sector terciario)	+	8	Media
Flora	Incremento de especies por el mantenimiento hábitat agrario y zonas comunes ajardinadas	+	7	Media
Biodiversidad	Incremento de especies por el mantenimiento hábitat agrario y zonas comunes ajardinadas	+	7	Media
Suelo	Incremento de la ocupación del suelo agrícola	-	17	Alta



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.  
 Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.  
 VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00  
 Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a) La identidad y habilitación profesional de autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegios previstos en el artículo 10.2 de la Ley.  
 b) La corrección e integridad del contenido del documento, comprobándose la autenticidad de la firma electrónica aplicada en el momento de su emisión.  
 Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Aire	Emisión de gases (paso de vehículos, calefacciones, etc.)	-	10	Media
	Incremento de nivel sonoro (asociado a la explotación)	-	9	Baja
Paisaje	Nueva edificación	-	13	Media

## 5 CONCLUSIONES

Durante la fase de ejecución los impactos de mayor calificación son la eliminación de especies comunes de flora, las asociadas al ruido generado y la emisión de gases y la generación de polvo. Todos son impactos de calificación media o baja. De estos, únicamente la eliminación de flora no es reversible ni recuperable, aunque tal y como se ha descrito, se prevé que sea mínima por la voluntad de integración paisajística que se desprende del proyecto. El resto, son afectaciones que, una vez finalizadas las obras, desaparecerán.

En la fase de explotación destaca un impacto negativo de calificación alta: el incremento de la ocupación del suelo agrícola mediante la construcción del nuevo edificio, que podría favorecer la degradación paisajística. El anexo del presente estudio analiza este impacto pormenorizadamente, concluyendo que trata de un impacto compatible, e indispensable para la mejora del establecimiento hotelero. Por ello el proyecto asegurará que su integración sea lo más respetuosa posible en el entorno.

Un impacto de calificación alta de la fase de explotación que es positivo, es la puesta en funcionamiento de las instalaciones, que supondrá la creación de puestos de trabajo permanentes, tanto en el sector terciario como en el primario, debido a la actividad agrícola prevista.

También se generan otros factores positivos de calificación media que se deben tener en cuenta como son la reutilización de agua depurada, y la instalación de paneles solares térmicos y fotovoltaicos para reducir el consumo de energía no renovable en la producción de ACS y energía eléctrica.

El resto de impactos de la fase de explotación son positivos o de calificación media/baja, por lo cual se prevé una afectación al medio poco significativa.

## 6 MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y COMPENSACIÓN

Definidos los impactos que provocará la ejecución del proyecto, en el presente apartado se exponen las medidas preventivas, reductoras y compensatorias que tienen por objetivo:

Prevenir, reducir, modificar o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente

- Aprovechar mejor las oportunidades que ofrece el medio para procurar el máximo éxito del proyecto, teniendo en cuenta su integración en el entorno.
- Para identificar y adoptar las medidas deben tenerse en cuenta los siguientes criterios:

**Viabilidad técnica:** deben ser posibles de ejecutar, estar contrastados técnicamente y ser coherentes con la ejecución del proyecto.

**Eficacia y eficiencia ambiental:** deben tener una repercusión real sobre el medio. La eficacia evalúa la capacidad de la medida para alcanzar los objetivos que se pretenden; la eficiencia se refiere a la relación entre objetivos que se consigue y las medidas necesarias para conseguirlo.

**Viabilidad económica y financiera:** las medidas deben presentar posibilidad de ejecutarse en las condiciones económicas y financieras del proyecto. La viabilidad económica viene marcada por los gastos y beneficios económicos de las medidas, la financiera evalúa la coherencia entre el gasto y las posibilidades presupuestarias promotor.

**Facilidad de implantación, mantenimiento, seguimiento y control:** las medidas deben presentar sencillez de aplicación desde un punto de vista técnico, además de tener la posibilidad de realizar el mantenimiento, seguimiento y control de su evolución.

A continuación, se detallan las **medidas a aplicar**, diferenciando entre las que se llevarán a cabo durante la ejecución de la obra y las que se aplicarán durante la explotación de la instalación.



Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:

a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.

b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.

Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



**Medidas de la Fase obra**

- Se instalará un cercado perimetral para delimitar la zona de obra y acopio de materiales y residuos.
- Se colocarán señales de advertencia en el área protegida como Hábitat de Interés Comunitario.
- Las empresas contratistas tendrán la obligación de mostrar al director de obra el justificante de la ITV vigente de los vehículos y maquinaria a utilizar durante la ejecución del proyecto.
- Las tareas de maquinaria que generen ruido se llevaran a cabo en horario diurno.
- Los movimientos de tierra se realizarán, en la medida de lo posible, en condiciones atmosféricas favorables para evitar la dispersión de partículas de polvo.
- La limpieza de camiones y maquinaria se realizará fuera de la obra, en las instalaciones propias del contratista.
- Cualquier fuga o vertido accidental será controlado convenientemente y gestionado como residuo peligroso.
- Se extremarán las medidas de control en el transporte de escombros o materiales cuyo origen o destino sea exterior al recinto de la obra.
- Se limitará la velocidad de los vehículos de la obra a 20 km/h.
- Los vehículos y la maquinaria utilizados deberán cumplir con la normativa vigente y haber pasado satisfactoriamente la ITV.

Las medidas preventivas, tendentes a evitar la contaminación acústica por encima de los límites establecidos en la legislación vigente, recaerán sobre las principales acciones del proyecto generadoras de emisiones acústicas: funcionamiento de la maquinaria de construcción y tráfico de vehículos. En relación a las exigencias que deberán cumplir la maquinaria y vehículos que se empleen en obra se dispone de normativa al efecto cuyo cumplimiento será exigido a lo largo de toda la duración de la actuación:

- La maquinaria utilizada en la obra tendrá un nivel de potencia acústica garantizado igual o inferior a los límites fijados por la normativa vigente. Su adecuación a la misma se verá certificado por una declaración CE de conformidad y un marcado que identificará el nivel de potencia acústica garantizado.
- Como marco de referencia será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos 1513/2005, 1367/2007 y 1038/2012 que desarrollan los reglamentos de esta Ley, de ámbito estatal en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Con objeto de minimizar el impacto asociado al ruido provocado por vehículos y maquinaria se proponen las siguientes medidas:

- Los trabajos que impliquen elevados niveles de ruido, bien por la maquinaria utilizada bien por la propia tipología del trabajo, se llevarán a cabo en horario diurno y en días laborables.
- Antes del inicio de las obras el contratista entregará las fichas I.T.V. de todos los vehículos de obra, así como la documentación que acredite que toda la maquinaria tiene al día las revisiones estipuladas por el fabricante. Además, se debe exigir a la contrata la entrega de los certificados C.E. de toda la maquinaria. A lo largo del desarrollo de la obra se mantiene la necesidad de la entrega de ambos tipos de documentación para la maquinaria de nueva incorporación.
- El personal responsable de los vehículos deberá acometer los procesos de carga y descarga sin producir impactos directos sobre el suelo, tanto del vehículo como del pavimento, y evitará el ruido producido por el desplazamiento de la carga durante el recorrido.
- Se minimizará en la medida de lo posible el uso de contenedores metálicos.
- Todos los equipos y maquinarias de uso en obras al aire libre deberán disponer de forma visual el indicador de su nivel de ruido según lo establecido por la Unión Europea si le fuese de aplicación, siendo responsable el contratista de la ejecución de las obras de la observancia de los niveles sonoros permitidos para la maquinaria.
- Se limitará el número de máquinas que trabajen simultáneamente.
- El acceso a la instalación se limitará al camino de acceso actual de la parcela.

Durante la construcción se deberán aplicar las siguientes medidas:

- Se procederá a la retirada de la tierra vegetal en la superficie ocupada por las zapatas y solera. Esta tierra vegetal se mantendrá en condiciones adecuadas hasta el final de la obra donde será utilizada para la restitución y restauración de los terrenos.
- Si fueran necesarias, las labores abastecimiento de combustible se realizará en las zonas previstas para ello y los residuos generados se gestionarán según se indica en la legislación vigente. Se procurará en la medida de lo posible que el mantenimiento de maquinaria se realice fuera de la zona de obra, en talleres autorizados. En caso de que se produzca una avería de maquinaria que requiera, inevitablemente y de manera urgente, su arreglo en la zona de obras, previamente al inicio del arreglo de la avería se colocará un plástico que proteja el suelo, cubierto de sepiolita u otro material absorbente para evitar que se produzcan vertidos accidentales durante el mismo. Una vez finalizado el arreglo de la avería, se retirará el plástico contaminado, así como el material absorbente contaminado y cualquier otro material térreo al que haya podido estar sujeta la contaminación, depositándolos en los contenedores de residuos peligrosos correspondientes.



Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales conprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegial: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



- La limpieza de camiones y maquinaria se realizará fuera de la obra, en las instalaciones propias del contratista.
- Cualquier fuga o vertido accidental será controlado convenientemente y gestionado como residuo peligroso.
- En ningún caso se instalarán depósitos permanentes de aceites o combustibles en la zona de trabajo. Éstos deberán ubicarse bajo techo, en la correspondiente nave o almacén con todos los elementos de seguridad pertinentes (depósitos homologados, cubetos de protección, suelo impermeabilizado).
- Se deberán habilitar zonas para la limpieza de las canaletas de las hormigoneras.
- Durante la ejecución de las obras en ningún caso se verterán aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc., directamente al terreno o a los cauces. Los productos residuales se gestionarán de acuerdo con la normativa vigente.

Si accidentalmente tuviera lugar este tipo de afección con productos o residuos peligrosos se pondrán en marcha, de forma inmediata, las siguientes medidas:

- Delimitar la zona de suelo afectada por el vertido accidental.
- Construir una barrera de contención con el fin de evitar la dispersión del vertido por la superficie del suelo.
- Se adoptarán las medidas de seguridad necesarias para evitar perjuicios en la salud de las personas implicadas en las tareas de descontaminación: utilización de guantes, mascarillas, trajes adecuados.
- El suelo contaminado, siempre que no pueda ser tratado "in situ", será gestionado como residuo peligroso, procediéndose a su retirada a planta de tratamiento o depósito de seguridad.

Las medidas de carácter general a adoptar para minimizar la afección a la vegetación son las siguientes:

- Para proteger la vegetación próxima a la zona de ejecución de las obras, pero no afectada por las mismas se procederá a la señalización con cintas.
- Se ajustarán las labores de desbroce a la superficie estrictamente necesaria.
- Los vehículos y maquinaria de la obra deberán circular única y exclusivamente por los espacios de paso existentes de gestión de la explotación y los habilitados, que deberán permanecer debidamente señalizados durante las obras.

Mediante la separación de residuos se facilita su reutilización, valoración y eliminación posterior.

- Se realizará una limpieza periódica y sistemática de la zona de obras, Los residuos de construcción y demolición deben separarse tal y como se establece en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008. El personal de obra deberá estar informado de la sistemática de recogida selectiva de residuos depositándolos en las zonas acondicionadas para ello. La recogida se realizará de forma periódica, según las necesidades, y los residuos transportados a la zona principal de almacenamiento donde serán retirados por los gestores transportistas autorizados. En el caso de los RCD's, serán entregados al servicio público insularizado, Mac Insular SL.

Se observarán las siguientes pautas:

- La zona de trabajo deberá estar dotada de bidones, contenedores y otros elementos adecuados de recogida de residuos, sólidos y líquidos generados en la fase de obra, así como basuras generadas por el personal empleado. Su situación deberá estar perfectamente señalizada y en conocimiento de todo el personal de obra empleado.
- Los residuos generados serán segregados en función de su naturaleza. Siempre que sea posible se minimizará la generación de residuos, reutilizándolos o reciclándolos.
- Los residuos asimilables a domésticos serán gestionados a través del sistema de recogida municipal, mientras que los residuos peligrosos o industriales se gestionarán a través de gestor autorizado.

Se deberá tener especial atención a la gestión de los residuos peligrosos generados como consecuencia de las actuaciones proyectadas, como envases de pintura, disolventes, aceites procedentes de la maquinaria, fungibles de las instalaciones de obra, etc.

- Para la gestión de los residuos peligrosos generados, se cumplirán todos los requisitos impuestos en la Ley 7/2022, de residuos y suelos para una economía circular. Para la retirada de éstos, se contactará con transportistas y gestores autorizados para este tipo de actividad en la Comunidad Autónoma de Baleares. Antes de cada retirada se solicitará la documentación del traslado.

- Para mantener la obra limpia de todo tipo de residuos se realizarán las actuaciones siguientes:

Se programarán las tareas de limpieza periódicas.

Se sensibilizará al personal de obra sobre el comportamiento con relación al control de la presencia de residuos en obra.

Se comunicará las normas de comportamiento sobre residuos.

Una vez finalizadas las obras, se llevará a cabo una limpieza pormenorizada de la zona, retirando y transportando a vertedero, centro autorizado de tratamiento o punto limpio de reciclaje todos aquellos residuos de carácter artificial existentes en la zona de actuación.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscollegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios Profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



Para la protección de la fauna se recomienda la realización de las obras fuera del periodo reproductor de la avifauna, concretamente, la obra civil debería ejecutarse en los meses de julio hasta febrero con el objeto de minimizar las molestias de estos trabajos sobre la avifauna del emplazamiento.

### Medidas de la Fase funcionamiento

Los principales impactos de la fase de funcionamiento serán corregidos aplicando las siguientes medidas:

- Se instalará un equipo de depuración homologado que permitirá la correcta regeneración y reutilización de las aguas residuales para su aprovechamiento en las zonas verdes existentes en la finca (tenéis prevista una fosa séptica).

- Se recogerán y almacenarán todas las aguas procedentes de la lluvia (cubiertas) reduciendo los consumos hídricos del sondeo existente.

- Se limitará la velocidad de los coches que accedan a la finca a 20km/h para minimizar la emisión de gases procedentes de motores de combustión y las partidas de polvo en suspensión.

- Se propondrán rutas por el interior de la finca para revalorizar el paisaje agrícola y concienciar a los visitantes del potencial agronómico del Pla de Mallorca.

## 7 SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

El **Plan de vigilancia ambiental** se redacta para el seguimiento de los impactos y de las medidas adoptadas y será llevada a cabo por **Dirección de la Obra** por su capacidad para analizar sobre el terreno tanto el cumplimiento efectivo de las medidas propuestas, como de las formas de actuación potencialmente generadoras de impactos durante el período que duren las actuaciones. Tiene como objetivos principales:

- Identificar cuantitativa y cualitativamente cada afección para todas y cada una de las variables ambientales, seguir las operaciones de obra que provocan impacto, describir el tipo de impacto y ejecutar las medidas preventivas y correctoras propuestas para prevenirlo o minimizarlo.
- Comprobar la eficacia de las medidas propuestas, y en su defecto, determinar las causas de la desviación de los objetivos y establecer los mecanismos de diagnóstico y rectificación.
- Detectar posibles impactos no previstos y establecer las medidas adecuadas para reducirlos, compensarlos o eliminarlos.
- Comprobar que las acciones a desarrollar en el seguimiento ambiental, durante los procesos de ejecución de la obra, están vinculadas con el mayor grado de eficacia posible a aquellas actividades de prevención incluidas en el Plan de Seguridad y Salud, para garantizar de este modo, el máximo nivel de protección a los trabajadores.
- Seleccionar indicadores ambientales fácilmente mensurables y representativos.
- Proporcionar resultados específicos de los valores reales de impacto ambiental alcanzado por los indicadores ambientales preseleccionados, respecto a los previstos.
- Informar a la Dirección de Obra sobre los aspectos objeto de vigilancia y ofrecerle un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia ambiental de una forma eficaz.
- Verificar los estándares de calidad de los materiales y medios empleados en la realización de dichas medidas.

La vigilancia del cumplimiento de las indicaciones y medidas para la prevención de impacto, se realizará basándose en el proyecto que las define, y tendrá lugar en los momentos en que se ejecuten las medidas.

El **Contratista**, como ejecutor material del proyecto, tiene también unas obligaciones a este respecto, las cuales se pueden resumir en:

- Designar un Responsable de Medio Ambiente para el aseguramiento de la calidad ambiental del proyecto, que será el interlocutor continuo con la Dirección de Obra.
- Propondrá cuantas medidas correctoras sean precisas como consecuencia de variaciones de obra respecto a lo previsto en el presente proyecto constructivo. Cuando sea necesario, se contará con un técnico especializado en la materia.
- Llevar a cabo las medidas correctoras del presente documento, de las condicionantes de la administración y las actuaciones del plan de vigilancia ambiental.
- Mantener a disposición de la Dirección de Obra un Registro Ambiental de Obra y registrar en el mismo la información que más adelante se detalla.
- Redactar informes mensuales de seguimiento del PVA y remitir a la Dirección de Obra cuantas incidencias se vayan produciendo con afección a valores ambientales o cuya aparición resulte previsible.

### Plan de Vigilancia Ambiental

Se indican las actuaciones a realizar únicamente para aquellos aspectos ambientales afectados.



Col·legi Oficial de Perits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



### Fase de construcción

#### - Calidad del aire

El objetivo es verificar la mínima incidencia de emisiones de polvo y partículas debidas a movimiento de tierras y tránsito de maquinaria.

Las actuaciones serán las inspecciones visuales periódicas, en las que se analicen principalmente las nubes de polvo que se pudieran producir, así como la acumulación de partículas sobre la vegetación.

Se controlarán las nubes de polvo y acumulación de partículas en la vegetación. Su presencia no se considerará admisible.

Las medidas que tomaremos son la limpieza en las zonas que finalmente hayan sido afectadas.

Se tomarán anotaciones de todas las incidencias en este aspecto, en el Registro Ambiental de la Obra.

#### - Ruido y vibraciones

El objetivo es verificar el correcto estado de la maquinaria ejecutante de las obras en lo referente al ruido emitido por la misma.

En caso de detectarse que una máquina sobrepasa los umbrales admisibles, se propondrá su paralización hasta que sea reparada o sustituida por otra, o se establecerá un programa estratégico de reducción en función de la operación generadora de ruido, en el caso de sobrepasarse los umbrales.

Se tomarán anotaciones de todo ello que deberá constatarse en el Registro Ambiental de la Obra.

#### - Vegetación

Garantizar que no se produzcan movimientos incontrolados de maquinaria.

Verificar la correcta ejecución de estas unidades de obra y la idoneidad de los materiales.

Las actuaciones son:

De forma previa al inicio de las obras se señalizará la zona de obras.

Se realizarán inspecciones de materiales, se comprobarán las dimensiones de los hoyos.

Controlaremos:

El estado de las especies vegetales, especialmente de todas aquellas incluidas en la Directiva Hábitat y aquellas especies que se clasifiquen como amenazadas, detectando los eventuales daños producidos por la maquinaria u otros, en los troncos, las ramas o el sistema foliar.

La inspección debe ser:

Previamente al inicio de las obras.

Las medidas que tomaremos son:

Si se detectasen daños en la señalización se procederá a su inspección en el menor tiempo posible.

En el caso de sobrepasarse los umbrales se procederá a plantar de nuevo las plantas.

Se tomarán anotaciones de las incidencias de este aspecto en el Registro Ambiental de la Obra.

#### - Fauna

Control de la afección a la fauna: fauna terrestre y avifauna

Objetivos:

Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras relacionadas con la fauna.

Las actuaciones son:

Revisión periódica en la zona de obra para localizar los posibles nidos y territorios de avifauna.

Las medidas que tomaremos son:

Control en función de las especies afectadas y su valor de conservación según su inclusión en los diferentes catálogos de protección.

PERIODICIDAD DE LA INSPECCIÓN: Quincenal durante la época reproductora (marzo a julio) y bimensual durante el resto de la obra.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN: Se planteará la ejecución de medidas preventivas y correctoras, incluido la paralización de las obras en el entorno de zonas donde se hayan encontrado nidos o se definan como sensibles para la fauna catalogada.

DOCUMENTACIÓN: Los resultados de las inspecciones se recogerán en los informes ordinarios.

### Fase de funcionamiento

La propiedad deberá realizar un seguimiento de los efectos de la implantación de la actividad turística en el medio siguiendo las pautas que se describirán a continuación:

- Modo: Control visual por parte de la promotora de las afecciones sobre la flora y fauna silvestre y agraria.

- Lugar: Perímetro de 100 metros alrededor de las construcciones.

Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscollegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ



Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO AMPLIACIÓN HOTEL SON XOTANO_TM SENCELLES	P23008	Rev.0
		EIA_V01	Pag 39

- Parámetros de control y umbrales: Animales muertos o zonas en que no crezca vegetación.
- Periodicidad de la inspección: Durante el primer año de funcionamiento.
- Medidas de prevención y corrección: En función de los datos obtenidos, se tomarán las medidas de prevención y corrección específicas.
- Documentación: Los resultados de las inspecciones se recogerán en un registro específico de mantenimiento de la explotación.

Palma, noviembre de 2023

El Ingeniero Técnico Industrial      Lda. en Ciencias Ambientales      Firma del Solicitante

Pere Torrens Picó - Col nº 892      ADELA Mª DE LA FUENTE GAITAN      Pedro Ramonell Colom SL

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



# ANEXO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



## 1 OBJETO

El objeto del presente documento es estudiar la incidencia paisajística del proyecto de ampliación de hotel de 4 estrellas (licencia municipal ...) en DS DISEMINADOS 1794 Polígono 17 Parcela 94 001900900DD98E, registro catastral 7047A01700094, parcela 'd', la titular del cual es Pedro Ramonell Colom, S.L.

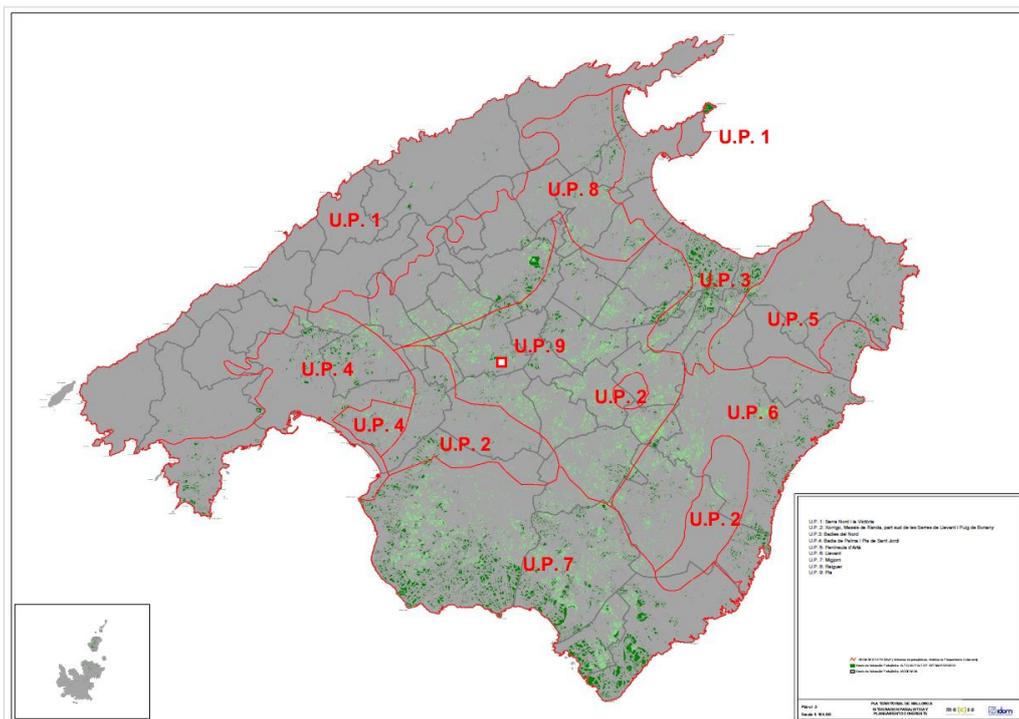
De acuerdo con la Ley 9/2018, de 31 de julio, por la que se modifica la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, y el Decreto legislativo 1/2020, del 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental, el proyecto de instalación hotelera está sujeto a estudio de impacto ambiental simplificado.

Así pues, también será de aplicación el art. 21 del Decreto legislativo 1/2020, en el que se indica que los estudios de impacto ambiental deben incluir, además del contenido mínimo que establece la normativa básica estatal de evaluación ambiental, 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.

Por otro lado, el proyecto dará cumplimiento al artículo 6 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, relativas a las medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca.

## 2 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

De acuerdo con el artículo 2.2.4.2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTI) y en el contexto insular, se definen un total de 9 unidades paisajísticas atendiendo a las áreas que mantienen un mismo patrón paisajístico y dinámicas diferenciadas respecto a las restantes. A continuación, se exponen las diversas unidades de paisaje de Mallorca de acuerdo al PTI:



□ Área en la que se ubica el proyecto de ampliación del Hotel Son Xotano. Unidad paisajística 9 (Pla).



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



▣ Ubicación del proyecto. Grado de valoración paisajística: moderado.

## 8 NORMATIVA PAISAJÍSTICA

### 8.1 NORMAS SUBSIDIARIAS

Según las NNSS de Sencelles (1995), el artículo 123 establece el régimen general de protección del paisaje, mediante el cual indica que todas las áreas naturales declaradas y señaladas por la norma, o bien aquellos que estén o puedan ser catalogados como tales por entidades públicas o privadas se entenderán con carácter de mínimo, debiendo aceptar como vinculantes las declaraciones que al respecto pudieran formular los organismos competentes. Dado que el proyecto no se encuentra ubicado en un área protegida, no sería de aplicación. Ahora bien, en el artículo 172 además se indica que cualquier construcción deberá separarse de las áreas naturales de especial interés una distancia mínima de 15m.

### 8.2 DECRETO-LEY 9/2020

En su artículo 6, se establecen las medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca que debe incluir el proyecto técnico, y que se deben llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, tendentes a:

- Recuperar y mantener la totalidad de los terrenos en buen estado según sus características naturales, en particular, mantener la masa boscosa en condiciones que minimice la extensión de incendios forestales y de forma que no perjudique las especies protegidas que deban preservarse y, en zonas agrícolas, mantener los cultivos tradicionales y las plantaciones frutales o, en otro caso, mantener la explotación agraria existente.
- Recuperar y mantener todos los elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la finca, como es el caso de bancales, paredes u otros elementos de piedra seca.
- Eliminar los elementos de cierre construidos sin seguir los sistemas y materiales tradicionales propios de cada isla.
- Reducir el impacto de la edificación sobre el cielo nocturno, garantizando el cumplimiento de la legislación vigente en materia de contaminación lumínica.
- Los cierres de las fincas y edificaciones sólo se podrán hacer con acabados tradicionales o bien con vallas cinéticas que permitan el paso de la fauna. Se adoptará la estructura y trazado que mejor se adecue al paisaje y se debe priorizar el uso de elementos vegetales, que deben ser autóctonos.

### 8.3 CUMPLIMIENTO

En base a la normativa expuesta, se aporta copia del proyecto básico en el que se justifica el cumplimiento de las distancias entre el nuevo edificio y los espacios protegidos.

Se prevé también mantener la explotación agraria existente, así como conservar las paredes y elementos de piedra seca. La contaminación lumínica actual no se verá incrementada dado que se conserva el mismo número de habitaciones.

En caso de ser necesario, se procederá planificadamente según proyecto a la eliminación de elementos de cierre construidos sin seguir los sistemas y materiales tradicionales o vallado cinético.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c



## 9 EVALUACIÓN EFECTOS PREVISIBLES

### 9.1 INTRODUCCIÓN

En este apartado se realizará una valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

### 9.2 IMPACTO PAISAJÍSTICO

En este apartado se identificarán las principales causas o fuentes potenciales de producir impactos en el paisaje como consecuencia de la actuación.

#### Fase de funcionamiento

En la fase de funcionamiento del proyecto cabe destacar las siguientes fuentes potenciales de impacto paisajístico:

- Movimiento de personal
- Actividad en la zona nueva de habitaciones

Identificación de los Impactos potenciales:

Se procederá a la caracterización y valoración de la magnitud de cada uno de los impactos potenciales en la fase de funcionamiento de la bodega y almazara. Se analizarán los siguientes factores, indicando para cada uno de ellos la valoración numérica otorgada:

- **Naturaleza (NA)** del impacto sobre el valor del paisaje. Hace referencia al carácter beneficioso o perjudicial de la acción del proyecto sobre el paisaje. La naturaleza puede ser:
  - (+1) Positiva.
  - (-1) Negativa.
- **Extensión física (EX)** del impacto paisajístico. Representa el área de influencia esperada en relación con el entorno del proyecto. Si el área está muy localizada, el impacto paisajístico será puntual, mientras que si el área corresponde a todo el entorno el impacto será total. La extensión física puede ser:
  - (1) Puntual
  - (2) Parcial
  - (4) Extensa
  - (8) Total
- **Relación causa-efecto (EF)**, identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar. La relación causa-efecto podrá ser directa si es la acción misma la que origina el efecto, mientras que es indirecta si es otro efecto el que lo origina, generalmente por la interdependencia de un factor sobre otro.
  - (1) Indirecta.
  - (4) Directa.
- **Momento (MO)**, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo. Se refiere al tiempo que transcurre entre el inicio de la acción y el inicio del efecto que esta produce.
  - (1) Largo plazo
  - (2) Medio plazo
  - (4) Corto plazo
- **Permanencia (PE)**, con carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:
  - (1) Reversible
  - (4) Irreversible
- **Individualidad (IN)**, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto:
  - (1) Singular
  - (4) Acumulativo



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscollegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QIWOUBLQJDMZ

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales, comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

Cada uno de los impactos identificados se ha valorado de acuerdo a su importancia. El factor importancia es una medida que se obtiene a partir de una caracterización del efecto, obtenida a través de una serie de factores seleccionados. Se calcula la importancia (I) de los impactos con la expresión algorítmica de Vicente Conesa adaptada para paisaje<sup>1</sup>:

$$I = NA (EX + EF + MO + PE + IN)$$

Cada Impacto podrá clasificarse de acuerdo al valor de su importancia I como:

- Compatible  $0 \leq I < 15$
- Moderado  $15 \leq I \leq 20$
- Severo o crítico  $20 \leq I \leq 24$

En la siguiente tabla se valoran los impactos potenciales en el paisaje de las acciones del proyecto en la fase de funcionamiento.

**Acciones del proyecto con incidencia paisajística  
Fase de funcionamiento**

Factores	Movimientos de personal	Nuevo edificio
Extensión física (EX)	Puntual (1)	Puntual (1)
Naturaleza (NA)	Negativo (-)	Negativo (-)
Relación causa-efecto (EF)	Directa (4)	Directa (4)
Momento (MO)	Corto plazo (4)	Corto plazo (4)
Permanencia (PE)	Reversible (1)	Irreversible (4)
Individualidad (IN)	Singular (1)	Singular (1)
<b>Importancia global del impacto (I)</b>	Compatible (-11)	Compatible (-14)

<sup>1</sup> Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental de Vicente Conesa Fernández Vitorra, publicado por Ediciones Mundiprensa, 2010

## 10 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### 10.1 INTRODUCCIÓN

Este apartado es muy importante ya que alberga las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

- La localización y el trazado fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.
- La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.
- La implantación en el paisaje y entorno del proyecto y de todos los elementos que lo conforman, mediante la adecuación del asentamiento con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

A partir de las diferentes aproximaciones doctrinales y metodológicas a la integración paisajística, podemos afirmar que ésta persigue los siguientes objetivos:

- Selección del emplazamiento más idóneo para el desarrollo de la actividad, racionalizando la ocupación del suelo.
- Minimización de las afecciones sobre el medio manteniendo la funcionalidad de los ecosistemas.
- Integración los elementos característicos tipo, estructurales, patrimoniales o aquellos ligados a los valores perceptivos y etnográficos, poniendo en valor los rasgos identitarios del paisaje.
- Establecimiento de continuidad y complementariedad funcional y ecológica con el entorno.

**Potenciación de la eficiencia desde el punto de vista ambiental.**

Col·legi Oficial de Peritges, Enginyers i Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ



Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
 a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
 b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
 Responsabilidad Colegiada: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO AMPLIACIÓN HOTEL SON XOTANO_TM SENCELLES	P23008	Rev.0
		EIA_V01	Pag 45

Como es lógico, la integración paisajística ha de valorarse en cada caso, no existiendo recetas. Podemos tomar como base una serie de estrategias, universalmente aceptadas, que se definen y ejemplifican a continuación.

- Naturalización
- Fusión
- Ocultación
- Mimetización
- Singularización

## 10.2 MEDIDAS DE APLICACIÓN

Se plantean, en primer lugar, unas normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable:

- Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable son acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
- Las construcciones no se levantan en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
- La actividad dispondrá de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y gestión de residuos que se generen.

### Topografía y vegetación

Por lo que respecta a la integración en la topografía y vegetación, se considera lo siguiente:

- La actividad se adecua a la pendiente natural del terreno, tanto del perfil edificado como del parcelario.
- Se han respetado los elementos dominantes y puntos elevados de la finca, teniendo en cuenta la prohibición de construir en pendientes medias superiores al 50%.
- Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, setos y otros análogos se han incorporado al proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por el funcionamiento de la actividad.
- El presente proyecto con incidencia en el territorio mantendrá en las zonas comunes exteriores, especies adaptadas edafológicamente a la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
- En general, se trata de mantener el paisaje agrario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje.

### Visualización del paisaje

En relación a la visualización y acceso al paisaje, se han seguido las siguientes pautas:

- La visual del nuevo edificio queda integrada en el conjunto de casas existentes, y no es perceptible desde ninguna visual, salvo desde el interior de la finca. Las actuaciones del proyecto mantienen el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y rural, no realizando la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
- Se preservan los hitos y elevaciones topográficas naturales, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico dentro de la propia finca.
- Las construcciones se adaptan perfectamente a la tipología edificatoria de la zona no distorsionando y armonizando con los bienes inmuebles de carácter típico o tradicional.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO AMPLIACIÓN HOTEL SON XOTANO_TM SENCELLES	P23008	Rev.0
		EIA_V01	Pag 46

## 11 CONCLUSIÓN

La construcción del nuevo edificio de habitaciones representa un impacto general negativo pero compatible, visto que:

- La valoración paisajística de la zona según el Plan Territorial de Mallorca es Moderada, siendo ésta la calificación menos desfavorable de todas, es decir, por debajo de los grados Alto, Muy Alto y Extraordinario.
- El proyecto propone una solución que permite generar un equilibrio entre la edificación y el paisaje, evitando grandes tramos de fachada, así como una altura de cubierta en los extremos más baja para reducir el impacto en el entorno. Se opta por una solución de piezas pequeñas que se alternan con patios y vegetación natural para romper la continuidad del volumen, todo ello utilizando materiales y técnicas presentes en el entorno.

Palma, noviembre de 2023

El Ingeniero Técnico Industrial	Lda. en Ciencias Ambientales	Firma del Solicitante
Pere Torrens Picó - Col nº 892	ADELA Mª DE LA FUENTE GAITAN	Pedro Ramonell Colom SL

Este visado se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales comprobándose los siguientes extremos:  
a)- La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de Colegiados previstos en el artículo 10.2 de la citada Ley.  
b)- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable a dicho trabajo.  
Responsabilidad Colegiat: Artículo 13.3 Ley 2/1974 de 13 de Febrero, sobre Colegios Profesionales.



Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials Balears.

Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.

VISADO con fecha 16/11/2023. Número de VISADO 14230421-00

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <http://balearscolegioaws.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: C2QQIWOUBLQJDMZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c>

CSV: 0ae605864520cbc14ec21d861296afb740fa1cd890dfec0c58c205b7c183228c

Página 47/57