

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

#### **3157** *Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'hotel rural polígon 2 parcel·la 77 Son Bunyola, TM Banyalbufar (125A/2019)*

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 3 de març de 2020,

#### **DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL**

El projecte consisteix en la reforma integral i conversió dels edificis existents a Son Bunyola (edifici principal i 6 annexes) i el seu entorn, al municipi de Banyalbufar, per tal d'implantar l'ús d'hotel rural, amb 29 habitacions dobles (58 places), més zones comuns i de servei. Per tal de comunicar interiorment l'edifici principal amb l'edifici de la tafona es projecta un nou volum de comunicació en planta soterrani. A l'exterior se situen una piscina gran i una petita, zones terrassades, zones d'esbarjo, zones d'aparcament, d'instal·lacions, etc.

S'ubica a sòl rústic classificat com Àrea natural d'especial interès (ANEI), dins del Paratge Natural de la Serra Tramuntana i dins l'espai Xarxa Natura 2000 (ZEC ES5310081-Port des Canonage).

El projecte es tramita segons la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i està inclòs a l'annex 1 (projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental ordinària):

#### **Grup 9. Altres projectes**

a) Els projectes següents quan es desenvolupin en espais naturals protegits, Xarxa Natura 2000 i àrees protegides per instruments internacionals, segons la regulació de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat:

10è [...]; Instal·lacions hoteleres en sòl no urbanitzable.

Segons la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, també s'inclou a l'Annex 1 (projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental ordinària):

#### **Grup 10. Projectes en espais naturals protegits**

Els projectes següents, quan es desenvolupen en espais naturals protegits o espais protegits Xarxa Natura 2000, d'acord amb la Llei 42/2007 i la Llei 5/2005, en zones humides incloses en la llista del Conveni de Ramsar i en zones especialment protegides d'importància per a la Mediterrània (ZEPIM) del Conveni per a la protecció del medi marí i de la regió costanera de la Mediterrània:

8. Projectes d'urbanitzacions i d'instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades.

Per tant, amb caràcter previ a la seva autorització administrativa, procedeix formular la seva declaració d'impacte ambiental, d'acord amb l'art. 41 de la Llei 21/2013.

#### **1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció**

L'objectiu del projecte és la reforma integral i conversió de les cases existents de Son Bunyola i el seu entorn, una antiga finca agrícola, en hotel rural, situat al terme municipal de Banyalbufar. formada per un edifici principal i 6 annexes, per conformar un total de 29 habitacions (58 places), amb una superfície total construïda de 3.952,96 m<sup>2</sup> més zones comuns i de servei. Per tal de comunicar interiorment l'edifici principal amb l'edifici de la tafona es projecta un nou volum de comunicació en planta soterrani. A l'exterior se situen una piscina gran i una petita, zones terrassades, zones d'esbarjo, zones d'aparcament, d'instal·lacions, etc. S'accedeix per la carretera C-710 km 83.

La topografia del terreny és molt pronunciada, motiu pel qual l'entorn de les cases està conformat per nombrosos bancals.

La finca de Son Bunyola està catalogada i declarada com Bé d'Interès Cultural segons Decret de 22 d'abril de 1949, sobre protecció dels castells espanyols (BOE núm. 125, 5 de maig de 1949), i inclosa dins el Catàleg de Béns Patrimonials de Banyalbufar.

El projecte s'ubica al polígon 2, parcel·les 77 i 156, en sòl rústic d'especial protecció, dins del Paratge Natural de la Serra Tramuntana i dins l'espai Xarxa Natura 2000 (ZEC ES5310081-Port des Canonge).

Es diferencien els següents àmbits d'actuació:

- Edifici principal: ampliació al soterrani a les zones de servei de l'hotel i Spa. Es destinarà a salons i es conservarà el forn existent. 190,11 m<sup>2</sup> superfície excavada. La planta baixa albergarà la recepció, sales i salons d'estar, bar-cafeteria, cuina de recolzament, menjador i banys. El primer pis tindrà 9 habitacions i es reconstruirà la zona sobre l'entrada i el segon i tercer pis es destinaran a 8 habitacions.
- Edifici «Tafona» (Annex 1): es restauraran el soterrani, planta baixa i primer pis per albergar en total 11 habitacions, i el soterrani disposarà d'espais per emmagatzematge, vestidors i menjador vinculats al personal de l'hotel.
- Ses Cases (Annexes 2, 3 i 4): els annexes 2 (1 habitació) i 3 (1 habitació) s'ampliaran 23,62 m<sup>2</sup> en total. L'annex 4 es destinarà a magatzem de treballadors. Es restauraran els murs de pedra.
- Annex 5: edifici existent que es restaurarà per albergar les oficines d'administració de l'hotel.
- Túnel d'ampliació: connecta l'edifici principal i la tafona.
- Zona piscines: les dues piscines, la gran (173,27 m<sup>2</sup>) i el jacuzzi (25,48 m<sup>2</sup>) s'ubiquen al costat nord de l'edifici principal, amb una superfície total de 830,71 m<sup>2</sup>.
- Zona aparcaments: s'habilitaran diferents espais a les rodalies de les marjades per a l'aparcament de 52 vehicles. S'ha reduït de les 110 places originals.

Al projecte modificat s'eliminen les tres pistes de tennis previstes inicialment.

Al projecte modificat es mantenen la totalitat dels marges existents, desestimant l'eliminació de 70,36 m<sup>2</sup> de marjades en mal estat de conservació previst al projecte original i s'ha corregit la geometria de les zones del projecte amb modificacions excessives de marges: zona piscina, aparcament i zona de serveis-instal·lacions, d'acord amb les indicacions de l'informe de Patrimoni de 26/06/2019.

Es preveu la tala de 37 arbres, dels 506 existents, per poder realitzar les tasques constructives, i la plantació de 752 arbres similars als existents.

El subministrament d'energia elèctrica es farà mitjançant estesa elèctrica soterrada de 15 kV (en projecte independent).

Per al subministrament d'aigua, la finca disposa d'autorització per extreure 8,5 m<sup>3</sup>/h d'aigua de pou. S'està tramitant un nou sondeig i una nova concessió per 10 m<sup>3</sup>/h.

Es preveu la instal·lació d'una depuradora d'oxidació total per al tractament d'aigües residuals.

El pressupost total és de 7.512.800 €.

## 2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

El projecte s'ubica a terrenys qualificats com a sòl rústic, amb la categoria d'ANEI (Àrea Natural d'Especial Interès protegit), dins del Paratge Natural de la Serra Tramuntana i dins el'espai Xarxa Natura 2000 (ZEC ES5310081-Port des Canonge).

L'Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental i Estudi de Repercussions del projecte ha realitzat un inventari ambiental, on es descriu el medi abiòtic (climatologia, qualitat atmosfèrica i confort sonor, sòl, relleu i caràcter topogràfic, marc geològic i litològic, hidrologia superficial: torrents, hidrologia subterrània: quantitat i qualitat de l'aigua subterrània), medi biòtic (flora i vegetació, fauna, hàbitats, figures de protecció ambiental i territorial i valors d'interès) i medi antròpic (paisatge, vies de comunicació i accés i infraestructura energètica).

L'EIA inclou una anàlisi del confort sonor diürn amb mesures en 3 zones al voltant de les cases amb valors per davall dels 55 dBA, que és el límit establert per a usos residencials al RD 1367/2007.

En relació a la geomorfologia, la zona on s'ubica el projecte presenta topografia abrupta i fortes pendents, que han estat controlades i aprofitades amb la construcció de bancals (marges), que permet l'estabilització de les vessants i l'aprofitament per agricultura i estan relativament ben conservades.

Quant a la hidrologia superficial, no hi ha torrents ni s'identifica cap zona susceptible de sofrir inundacions.

Quant a les aigües subterrànies, la parcel·la s'ubica sobre la MAS 1802M2-Banyalbufar, amb bon estat quantitatiu i qualitatiu, vulnerabilitat d'aqüífers moderada. A la finca de Son Bunyola existeixen dos sondeigs autoritzats i un manantial.

En relació a la vegetació, s'ha identificat al terreny l'espècie inclosa al Catàleg Balear d'espècies amenaçades *Myrtus coumunnis*, *Rhamnus alaternus* i l'endemisme *Smilax aspera* var. *Balearica*. No es veuran afectats pel projecte de reforma. Es presenta un llistat d'espècies vegetals segons consulta al BioAtlas (quadricula 1x1).

Les espècies de fauna es caracteritzen pels hàbitats associats a l'activitat agrícola. S'inclou un llistat de les espècies observades durant les visites i de les potencials en funció a les característiques de la zona. Destaca la possible presència del coleòpter *Cerambyx cerdo mirbeckii*, catalogat, però a nivell de les Balears es considera una plaga.

Entre els hàbitats identificats, destaca la predominància de *Cneoro tricocci* – *Ceratonietum siliquae*, inclòs dins els matolls termomediterranis i predesèrtics (Codi 5330 de la Directiva Hàbitats) i conformat per ullastrars i matars no arborescents on dominen el llentiscle (*Pistacia lentiscus*) i l'ullaastre (*Olea europaea* subsp. *Sylvestris*).

A l'Annex 2 de l'EIA s'ha avaluat les repercussions ambientals del projecte sobre Xarxa Natura 2000, en concret, el LIC Port des canonge (ES5310081).

Dels hàbitats identificats, només l'hàbitat 9340-Alzinars de *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia* tindrà afeccions puntuals, sense condicionar el manteniment de la funcionalitat de l'hàbitat ni la seva fragmentació.

Es presenta una relació d'espècies d'aus, invertebrats i mamífers identificades a la fitxa del LIC, justificant la no afecció. Entre les espècies afectades es troben les aus *Burhinus oedicephalus* (Sebelí), *Galerida theklae* (cucullada), *Milvus migrans* (Milà negre), *Milvus milvus* (milà reial), *Sylvia sarda* (busqueret).

Quant a les espècies vegetals presents al LIC, es fa una relació de les identificades, sense resultar previsiblement afectades cap.

En relació als espais naturals presents, la zona està dins el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana i Xarxa Natura 2000 (LIC).

També està dins ANEI i part del projecte es troba dins d'Àrea de Protecció Territorial de costes, Àrea de Protecció de Riscos per incendis, erosió i esllavissaments.

En relació al patrimoni, la zona on es farà el projecte està considerada com Bé d'Interès Cultural al ser un Paisatge Pintoresc i l'edifici de Son Bunyola està catalogat com BIC per la Llei de patrimoni.

### 3. Resum del procés d'avaluació

Actuacions prèvies

L'Ajuntament de Banyalbufar, com òrgan substantiu, va sol·licitar informes i va rebre els següents:

- Direcció General de Recursos Hídrics. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. 11/10/2016. Exp.: 4173/2016. La cap del Departament Tècnic de Coordinació i Gestió de l'Aigua va informar que l'informe sol·licitat no és preceptiu d'acord amb l'article 2 del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística. En qualsevol cas, es recorda que s'han de complir amb certs condicionants:
- Durant el temps que duri l'obra s'han d'adoptar les precaucions màximes per a evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les màquines.
- El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Servei de Gestió Forestal. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. 4/11/2016. Exp.: AP254-16. El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl va considerar que no existeix inconvenient per a la realització de les obres de reforma a l'hotel rural de Son Bunyola en la parcel·la 77 del polígon 2 del T de Banyalbufar sempre que s'adoptin les següents mesures (les quals s'inclouen en aquest estudi d'impacte ambiental com a mesures correctores):
- La zona d'edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'únic accés supera els 20 metres de longitud en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radió.
- En aquest cas es realitzarà una franja de prevenció de 10 metres d'amplitud a cada costat del camí d'accés a les cases. Aquesta franja, la qual és a partir del límit del camí, es realitzarà segons concreti l'Agent de Medi Ambient sobre el terreny, i es recomana, a l'efecte de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals, que tinguin les següents característiques:
  - Arbratge: distància entre peus, mínim de 6 metres i podats a un terç de la seva altura.
  - Arbustos: fracció de capacitat coberta per arbustos inferior al 30%. Els arbustos tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 metres.
  - Restes vegetals: S'hauran de retirar o tractar amb restes vegetals generades en un termini màxim de 30 dies. .





- L'execució de la franja d'autoprotecció és a l'efecte de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals de l'habitatge. Per tant, la necessitat de fer les tasques de reducció del combustible vegetal sobre el terreny forestal, no poden suposar en cap cas un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest.
- Manteniment de les mesures de prevenció: totes les actuacions silvícoles hauran de disposar d'un manteniment periòdic per a garantir el compliment de les seves funcions preventives.
- Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, s'ha de garantir el pas per la finca als serveis d'emergències, tal com especifica l'article 7 del Decret 125/2007.
- Departament de Territori i Infraestructures. Serveis Tècnics d'Urbanisme. Consell Insular de Mallorca. Exp. 022/2016-IG. 21 de novembre de 2016 S'adverteix del següent:
- El municipi de Banyalbufar no disposa de catàleg municipal de patrimoni històric definitivament aprovat i es considera que el projecte que s'ha presentat va més enllà de les obres d'estricta conservació, per la qual cosa, mentre no s'aprovi definitivament el catàleg, no es podrà autoritzar.

Aquest catàleg està en fase final d'aprovació i es té previst que estigui aprovat definitivament abans del final de la tramitació del present expedient. En qualsevol cas es respectarà aquest requisit legal.

- Segons l'article 145 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries del planejament del T de Banyalbufar, totes les plantes de l'edifici comptabilitzen com a superfície edificada i, per tant, no és possible l'ampliació plantejada en les zones de servei de la cuina i spa atès que:

- D'acord amb el que estableix l'article 26.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears (LSR), en concordança amb la resta de normativa aplicable, no és possible l'ampliació de les edificacions existents en les àrees naturals d'especial interès (ANEI).

- En l'article 87 del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana s'estableix que els agroturismes i hotels rurals s'han de desenvolupar en edificacions existents.

- En l'article 28.4. de la LSR s'estableix que el volum màxim construïble en cada edifici no podrà superar els 1.500 m<sup>3</sup>.

- Atenent el que estableix la norma 33.1.b del PTIM i en l'article 87.3 del PORN, s'hauria d'eliminar les pistes de tennis projectades, ja que als hotels rurals no es permeten instal·lacions esportives a l'aire lliure.

- Direcció General de Turisme. Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, recerca i turisme. 25/10/2016. Exp. 13/2016 A3.2. L'informe conclou que el projecte compleix amb els requisits generals establerts per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, al Decret 20/2015, de 17 d'abril i al Decret 39/2015, de 22 de maig i es pot informar favorablement el canvi d'ús a Hotel rural sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades.

El 23 de juliol de 2018 el Servei d'Urbanisme del departament de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca va sol·licitar a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears consulta sobre les administracions possiblement afectades per tal de fer-lis petició d'informe dins la tramitació de l'avaluació ambiental ordinària del projecte dins la declaració d'interès general.

El 27 de setembre de 2018 es va respondre a dita consulta, amb una llista d'administracions a les que fer la consulta dins el procés d'informació pública.

#### **Fase d'informació pública i de consultes**

Segons certificat del Servei d'Urbanisme del departament de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca de 02/07/2019, es va sotmetre a informació pública el projecte durant 30 dies, mitjançant publicació al BOIB núm. 62 de dia 07/05/2019, a la web del Consell Insular de Mallorca i publicat al diari «Última Hora» de 15/05/2019.

Durant aquest termini han estat presentades al·legacions.

Han estat consultades les següents administracions:

- Ajuntament de Banyalbufar.
- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat. Servei de Planificació al Medi Natural (Xarxa Natura 2000).
- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat. Servei d'Espais Naturals (PORN).
- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat. Servei Gestió Forestal i Protecció del Sòl.
- Direcció General de Recursos Hídrics (Servei d'Estudis i Planificació)
- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (Servei de Protecció d'espècies).
- Direcció General de Turisme.
- Direcció General de Salut Pública i Participació.
- Direcció General d'Ordenació del Territori (Servei Costes i Litoral).
- Direcció General d'Agricultura i Ramaderia
- Direcció Insular Patrimoni.

S'han rebut els següents informes:





- Informe del Servei de Protecció d'Espècies (25/04/19) informa favorablement la versió modificada del projecte amb el condicionant de soterrar les esteses elèctriques o la substitució per línia trencada, més gruixada i visible o, al menys, la disposició d'elements visuals «salva ocells» anti-col·lisió.
- Informe de DG Turisme (14/05/2019) sobre la versió modificada del projecte, en el qual remet a l'informe emès el 06/04/2019, que es considera vàlid, on indica el següent:

«...es pot informar favorablement el canvi d'ús a hotel rural, condicionat a l'obtenció d'informe previ favorable i vinculant de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.

En tot cas, el projecte en concret haurà d'esmenar totes les observacions indicades per donar compliment de les obligacions i els requisits que estableixen les normes d'habitabilitat, accessibilitat, higiene i seguretat, i la resta de normes de protecció del consumidor i usuari, així com donar compliment a la resta dels requisits establerts a l'article 104 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, i sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades.»

- Informes de la DG Salut Pública i Participació (14/05/2019 i 01/04/2019):

«S'informa favorablement en relació a l'estudi d'impacte ambiental condicionat a :

1. Compliment del Pla Hidrològic de les Illes Balears vigent.
2. Compliment de la normativa vigent quant a aigües de consum humà, piscines i legionel·losi:
  - a. Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnics-sanitaris de les piscines.
  - b. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènic-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
  - c. Real decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
  - d. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
  - e. Real Decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.»

- Informe del Servei de Costes de la DG Ordenació del Territori de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat (13/05/2019 i 06/11/2018) sobre la versió modificada del projecte:

«Conclusions

El projecte bàsic modificat per a la reforma d'un edifici per destinar-lo a hotel rural, promogut per ARENAL & DUNAS RESORT, S.L. en «Son Bunyola», pol. 2, parc. 77, Banyalbufar, de novembre de 2018, signat per l'arquitecte Guillem Reynés Vázquez-Rovira, no conté cap intervenció en ZSP (Zona de Servitud Protecció), per la qual cosa no ha de ser objecte d'autorització, ni de cap altre informe per part d'aquesta Direcció general d'Ordenació del Territori, que, per tant, no ostenta la condició d'Administració afectada.»

- Informe de la DG Agricultura i Ramaderia de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca (29/04/2019) sobre la versió modificada del projecte, indicant que no hi té res a al·legar des del punt de vista agrari.

• Certificat de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell Insular de Mallorca (17/09/2019) sobre la versió modificada del projecte: «Suspendre la tramitació de l'expedient per tal que s'esmenin les deficiències assenyalades a l'informe tècnic de dia 18 de juny de 2019». En aquest informe es requereix informació sobre l'estat actual, descripció de les intervencions estructurals, d'instal·lacions, tant interiors com exteriors i definir els materials, textures i colors a utilitzar, equip multidisciplinari (historiador de l'art, arqueòleg i restaurador) durant tota la intervenció e imatges 3D e infografies.

Quant al contingut del projecte, es demana que la intervenció s'ha d'ajustar al contingut i regulacions de la declaració de BIC, als espais exteriors, obliga al manteniment de les marjades existents, la reducció dels aparcaments i zones pavimentades i reducció de l'impacte visual, la reducció de la connexió a la planta soterrani de les dos edificacions, ubicació de la sala de producció d'ACS a construcció existent, la prohibició d'instal·lar un bar a la tafona i mantenir els estris existents i d'ubicar els banys o serveis sanitaris a la torre medieval, condicions d'obertura de la capella, prohibició de sobreposar o afegir elements nous a la torre medieval i d'ampliar o augmentar el volum dels annexos situats a cota més alta.

El 13 de setembre de 2019 el promotor presenta al·legacions en resposta a aquestes deficiències.

A data de redacció de l'informe no es té constància que es tengui la conformitat o no de Patrimoni davant la resposta del promotor.

- Informe de la DG Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori (16/10/2019) sobre la versió modificada del projecte, amb les següents conclusions:



«Conclusió

Per tot això, pel que fa a l'APR d'esllavissament, INFORM FAVORABLEMENT sobre el projecte d'hotel rural a Son Bunyola a la parcel·la 77 del polígon 2 del terme de Banyalbufar amb el condicionat següent:

a. S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant, per exemple, murs de contenció i marges.»

•Informe de la DG Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori (11/10/2019) sobre la versió modificada del projecte, amb les següents:

"Conclusions

Vist el projecte modificat de reforma i ampliació d'un edifici per a destinar-ho a hotel rural en la parcel·la 77 del polígon 2 de Banyalbufar (Son Bunyola):

- Respecte al paratge natural de la Serra de Tramuntana, s'informa desfavorablement la construcció de l'anomenat «Nou edifici de transformació», de 15,25 m2 de superfície, contemplat en el projecte modificat i a la seva planigrafia.

- Respecte al paratge natural de la Serra de Tramuntana, s'informa favorablement la resta d'actuacions previstes en el projecte, sempre i quan es tinguin en compte les següents consideracions:

- a) La depuradora d'oxidació total que es detallarà en el projecte d'execució ha d'incloure filtres o tractaments biològics previs a l'abocament.
- b) Els nou sondeig i concessió per a l'aprofitament de les aigües subterrànies que es preveuen en el projecte hauran de comptar amb l'autorització de l'administració hidràulica, i hauran de ser preceptivament informats per aquesta direcció general.
- c) L'enrajolat o referit de les dues piscines (piscina i jacuzzi) ha de ser de color bru, terrós o verd.
- d) Per evitar l'alteració de la vegetació natural, no es poden ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.
- e) Queda prohibida la introducció d'espècies al·lòctones invasores.
- f) Respecte al programa de gestió de boscos al que es fa referència al projecte bàsic, així com en la creació de barreres arbòries en els aparcaments i la sembra de 752 arbres, es faran servir preferentment espècies de flora autòctona.
- g) Amb l'objectiu d'evitar pertorbacions sobre la fauna present a la zona, no es podran generar renous forts o estridents durant l'execució de les obres.
- h) Es prendran totes les mesures que siguin adients per a prevenir qualsevol afectació als elements del patrimoni històric presents en la zona d'actuació (edificacions, marjades, parets de pedra en sec). Per a la restauració de les marjades i parets de pedra s'utilitzaran exclusivament tècniques tradicionals de pedra en sec, respectant les seves característiques originals, tant en estructura com en materials.
- i) En relació a les actuacions consistents en la demolició de 70,36 m2 de marjades, nova construcció de 147,75 m2 de marjades, així com en la restauració i consolidació dels bancals existents (zona piscines i zones d'aparcament), i abans de la seva execució, s'haurà de garantir que aquestes actuacions no suposaran un deteriorament o alteració significatius del patrimoni històric, mitjançant consulta o autorització de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca (Consell de Mallorca).
- j) L'habilitació de les dues zones d'aparcament ha de preveure actuacions d'impermeabilització del sòl i d'integració paisatgística.
- k) Per a l'autorització o concessió de la llicència relatiu al projecte específic d'instal·lació de panells solars en una zona concreta de la finca, s'haurà de sol·licitar a aquesta direcció general l'informe preceptiu al que fa referència l'article 21.2 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).
- l) Es prohibeix l'obertura de nous vials o camins.
- m) Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat.
- n) S'han de dur a terme totes les mesures preventives i correctores (apartat 7) i totes les accions del programa de vigilància ambiental (apartat 8) de l'EIA que acompanya el projecte bàsic (PODARCIS Consultores/Auditors, juny 2018), així com les mesures preventives i correctores addicionals (apartat 3) de l'EIA del projecte modificat (PODARCIS Consultores/Auditors, desembre 2018)

- Respecte a la Xarxa Natura 2000, s'informa favorablement aquest projecte, atès que no s'espera que es puguin donar efectes significatius sobre els seus valors de conservació.»

No s'ha rebut resposta a les darreres consultes fetes a l'Ajuntament de Banyalbufar, el Servei Gestió Forestal i Protecció del Sòl i del Servei de Protecció d'espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.

**Avaluació d'impacte ambiental**

Alternatives



- Alternativa 0: no execució del projecte. No és viable al estar catalogat Son Bunyola com Bé d'Interès Cultural com monument de tipologia arquitectura defensiva per la Llei de Patrimoni, i tenir el deure els propietaris o responsables de la seva conservació i manteniment, i, per tant s'incorreria en l'incompliment de la Llei de Patrimoni autonòmica.

- Alternativa d'emplaçament: no hi ha possibilitat d'emprar altra ubicació, a tractar-se d'una reforma de construccions existents, i no contemplar-se noves edificacions en llocs alternatius.

- Alternatives de procés: es contemplen 3 alternatives en funció de les diferents modificacions del projecte:

- Alternativa 1: projecte bàsic després de consultes. Sense pistes de tennis. Piscines (212,82 m<sup>2</sup>) i 51 places d'aparcament. És la darrera modificació i alternativa triada.
- Alternativa 2: projecte bàsic. 3 pistes de tennis. Piscines (212,82 m<sup>2</sup>) i 51 places d'aparcament.
- Alternativa 3: projecte inicial. 3 pistes de tennis. Piscines (278,84 m<sup>2</sup>) i 70 places d'aparcament.

Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

La transformació d'edificis agrícoles a hotels rurals pot provocar la pèrdua de camp i activitat agrària, amb el conseqüent abandó de l'activitat agrària en favor de l'activitat turística. Aquesta situació implica evidents impactes sobre el medi ambient, sobre la fauna i la flora i sobre la suficiència hídrica, energètica i de sanejament de l'illa. Així, es contribueix a un augment de trànsit de persones i vehicles, renous, contaminació de residus, esgotament d'aqüífers, que, amb el temps, comporta una degradació i antropització de les zones naturals.

L'EIA presentat identifica i valora els impactes ambientals del projecte durant les fases de construcció i funcionament de l'hotel rural, exposant els efectes positius i negatius. S'han identificat i descrit els elements generadors de perturbació ambiental (accions del projecte), així com els receptors de l'impacte, en tres àmbits (medi abiòtic, biòtic i soci-econòmic).

En relació als impactes sobre la qualitat atmosfèrica, durant la fase de construcció es produirà alliberació de partícules i gasos, així com renous i vibracions a conseqüència del moviment de terres, materials de construcció i funcionament de maquinària associada a l'obra. S'aplicaran mesures per a minimitzar-les, com regs de camins i zona d'obres i control de la velocitat de la maquinària, i supervisió del correcte estat de manteniment de la maquinària.

Es produirà un augment del renou pel trànsit de persones, per les activitats que es faran, etc. Atesa la especial zona on es troba, es recomana mantenir uns nivells de so correcte. En relació a això, s'haurà d'aplicar el que indica l'informe del Servei de Planificació, «durant la fase de funcionament de l'hotel es minimitzi la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars, de manera que l'entorn rural de l'hotel es mantingui com a zona de silenci sense recuperar els límits d'emissió de renou, a l'entorn de l'hotel rural, de 55 dB, entre les 8 i les 22 h i els 45 dB, entre les 22 i les 8 h.»

Es produirà pèrdua de sòl permanent pels moviments de terra (anivellació).

Es produirà un consum d'aigua significatiu. L'EIA adverteix sobre els efectes acumulatius de la proximitat del projecte de reforma de la finca Son Valentí per a convertir-lo en hotel rural i que també requereix subministrament d'aigua. El promotor és el mateix i s'abastiran dels mateixos pous. El consum d'aigua total estimat és de 9,5 m<sup>3</sup>/h.

A la finca de Son Bunyola existeixen 3 fonts de subministrament d'aigua:

- Sol·licitud d'autorització (A\_S\_7613): caudal 10.000 l/h i volum anual de 30.000 m<sup>3</sup>.
- Sondeig A\_S\_7614: 8,5 m<sup>3</sup>/h
- Font (Clot de s'Aigua): 2.000 m<sup>3</sup>

En tramitació un nou sondeig pel subministrament en cas d'averies o imprevists.

A més, es preveu la restauració de dues cisternes existents i nous aljubs, que recolliran les aigües pluvials amb una capacitat total de 170 m<sup>3</sup>.

S'aprofitarà per emmagatzemar aigua amb els dos safareigs existents: prop de les cases damunt l'hort (110 m<sup>2</sup> i capacitat 251,23 m<sup>3</sup>) i l'altre a la vessant de la muntanya (700 m<sup>2</sup> i capacitat 2.800 m<sup>3</sup>).

Dins la documentació addicional presentada el 12/12/2019 hi ha un informe de suficiència d'aigua a la finca de Son Bunyola de 10/10/2019 redactat per l'arquitecte Guillermo Reynés, on conclou que amb les mesures adoptades al projecte en relació a l'emmagatzematge i reutilització de l'aigua, disposa de suficient subministrament d'aigua per desenvolupar l'activitat hotelera contemplada en el projecte de reforma.

En relació a les mesures d'estalvi d'aigua, a l'EIA inclou la possibilitat de contemplar el projecte constructiu amb sistemes d'acumulació i reaprofitament d'aigua de pluja, posant entre parèntesi «aigües grises», cometent una equivocació, ja que no és el mateix que l'aigua de pluja.

Les aigües grises són les que provenen dels banys, lavabos i rentadores (plats i roba), i que després de fer un tractament es poden reutilitzar per a les cisternes de l'inodor, reg o neteja.

En relació a mesures d'optimització de l'aigua, es considerarà la instal·lació de reductors de cabals en aixetes i dutxes, vàters de doble descàrrega (3l/6l), aixetes termostàtiques, a més de donar a conèixer la importància dels recursos hídrics i energètics amb la sensibilització i conscienciació dels clients o hostes del lloc, així com al personal de servei.

A més, l'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública, concretament amb el RD 140/2003, de 7 de febrer, per la qual es estableix els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, i del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears. En relació amb l'aigua de reg, per a utilitzar l'efluent de sortida de les depuradores s'haurà de tenir l'autorització de la DG de Recursos Hídrics.

En relació amb el sanejament, atès que no es disposa de clavegueram públic, es preveu la construcció d'una estació depuradora d'aigües residuals. L'efluent resultant s'emprarà pel reg de bancals per infiltració subsuperficial. Els fangs en excés hauran de ser evacuats del sistema amb regularitat. El sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.

Es recorda que s'haurà de donar compliment al Pla Hidrològic de les Illes Balears (Reial decret 51/2019), segons el qual el titular haurà de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, a la qual s'ha d'adjuntar un document que n'acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment.

No queda clar si hi haurà una fossa sèptica en funcionament addicionalment a l'estació depuradora, ja que a l'apartat 7.3. Medidas para minimizar la afecção a los recursos hídricos de l'EIA de mesures correctores, es fa referència a una fossa sèptica que en cap altre apartat apareix. No es permet el funcionament d'una fossa sèptica addicionalment a l'estació depuradora. S'haurà de clausurar i segellar la fossa sèptica existent.

Les actuacions projectades han de minimitzar al màxim l'impacte sobre el canvi climàtic, raó per la qual s'hauran de proposar mesures en relació al que determina l'article 35.c de la Llei 21/2013, de 21 de desembre, d'avaluació ambiental, ja sigui en matèria de reducció de consum energètic, disminució de la petjada ecològica, utilització d'energies renovables per part de les instal·lacions i/o maquinària.

Aquest tipus d'instal·lacions requereixen d'un important volum de consum d'aigua i electricitat, raó per la qual s'han de aplicar mesures per minimitzar el consum d'aigua en l'activitat hotelera. Els turistes generen un consum molt més elevat d'aigua, electricitat i sanejament que els residents. En efecte, segons un estudi realitzat dins el marc del PIAT (Pla d'intervenció d'Àmbits Turístics) de la Illa de Mallorca, els consums mitjans dels turistes són sempre molt superiors als consums mitjans dels residents, quasi 3,5 vegades més aigua que un resident i quasi quadruplica la despesa energètica.

El consum energètic du associat un consum de recursos no renovable.

Aquests tipus d'activitats demanen una quantitat d'energia elèctrica que afecta al canvi climàtic. A les Illes Balears, les emissions de GEH (gas efecte hivernacle) estan directament relacionades amb el consum energètic. El sector energètic és el responsable de la majoria de les emissions GEH, amb un 91% respecte el total. (Font: ESTRATÈGIA BALEAR DE CANVI CLIMÀTIC 2013-2020).

L'EIA inclou mesures per reduir el consum d'energia, com realitzar una auditoria energètica, instal·lació de sistemes intel·ligents de regulació de la temperatura, instal·lació de lluminàries de baix consum tipus LED, detectors de presència, etc.

Segons l'EIA les cases de Son Bunyola tenen un projecte en tramitació (subjecte a EIA i presentat a l'ajuntament de Banyalbufar) per a la connexió a la xarxa elèctrica d'Endesa de les instal·lacions elèctriques de la parcel·la 77 (Son Bunyola) i 88 (Son Balagueret) del polígon 2 del TM de Banyalbufar. Es projecta la reconversió de l'Estació Transformadora aèria de Son Valentí en un Centre de Maniobra i Mesura (CMM) per a Son Bunyola i Son Balagueret i una Estació Transformadora (ET) per a Endesa, dins un edifici. La línia de 15 kV que connectarà la CMM i l'ET anirà soterrada, així com les connexions fins les cases de Son Balagueret i Son Bunyola.

El document inclou sistemes reguladors d'intensitat de llum per minimitzar l'impacte lumínic. Es podria ampliar i millorar les mesures necessàries per a evitar la contaminació lumínica, com per exemple, dirigint els llums exteriors cap al sòl per a la il·luminació de senders i edificis.

El projecte no contempla la instal·lació de panells solars en la coberta de l'edifici, per tractar-se d'un element catalogat. La contribució solar necessària per a la producció d'Aigua Calenta Sanitària (ACS) i l'escalfament de piscines es farà amb un sistema alternatiu d'energia renovable, mitjançant aprofitament de biomassa.

El projecte no preveu la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.





Segons la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica indica a l'article 65.3: «Els aparcaments privats d'ús públic vinculats a una activitat econòmica, quan disposin de més de 40 places, han de reservar per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions un percentatge de places no inferior al 2%, que s'ha d'incrementar progressivament en els termes que s'estableixin reglamentàriament.»

A més, a l'article 66.1: «Tots els aparcaments d'edificis no residencials amb més de 40 places d'estacionament han de disposar almenys d'un punt de recàrrega de vehicle elèctric per cada 40 places.»

Per tant, com la instal·lació hotelera preveu una capacitat total de 52 places d'aparcament, s'hauran de reservar com a mínim 2 places d'aparcament per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions i habilitar com a mínim 2 punts de recàrrega per vehicles elèctrics.

Una incorrecta gestió de residus podria provocar un impacte sinèrgic sobre el paisatge, la vegetació, la fauna i l'aigua subterrània per contaminació per lixiviació per la pluja.

Durant la fase de construcció del projecte es generaran residus de demolició i construcció (RCDs), plàstics, tubs, restes de cartons, etc. Els residus de construcció i demolició (RCD) i inerts s'hauran de separar en origen, a peu d'obra, fent una separació dels residus en diferents contenidors per tal que no es mesclin amb altres materials que poden dificultar el seu aprofitament posterior, fent especial esment als residus amb amiant i la seva especial gestió. Es recorda que si tracten residus perillosos l'empresa haurà d'estar inscrita al registre corresponent.

Durant la fase de funcionament, es generaran residus propis de l'activitat. Sens dubte, el fet d'augmentar el trànsit de persones farà que es generi molta quantitat de residus que, si no es gestionen de forma correcta, poden acabar contaminant la zona. Al projecte constructiu s'hauran d'indicar clarament les mesures considerades per a la minimització, reducció i recollida selectiva del residu procedents de l'activitat hotelera i de l'activitat agrícola, durant la fase d'obres i d'explotació. S'haurà de preveure la situació i quantitat de contenidors necessaris, mantenint-los en perfecte estat.

És de vital importància gestionar de manera correcta i selectiva els residus, conscienciant tant els treballadors com els clients de l'hotel per a mantenir la naturalitat de la zona. Per aquesta raó es recomana que els treballadors tinguin una mínima formació sobre la importància de gestionar correctament els residus.

Es produiran canvis poc importants sobre les comunitats naturals, essent els més importants la desaparició de comunitats vegetals i desplaçament d'animals pels moviments de terres i per la presència de maquinària d'obra.

S'espera una recuperació ambiental de la zona una vegada finalitzada l'obra i en funcionament el projecte.

És probable la presència a l'entorn del projecte de milans (*Milvus milvus*), espècie catalogada en perill d'extinció, per tant, s'haurà d'extremar les precaucions per evitar molèsties durant l'època de nidificació i reproducció. Les obres amb renous estridents i moviments de terres s'hauran de fer fora de l'època de reproducció (març i juny, ambdós inclosos).

S'ha identificat a la zona d'actuació alguns exemplars considerats espècies exòtiques invasores segons Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el Catàleg Espanyol d'Espècies Exòtiques Invasores, en concret l'espècie agave americana (pita). Abans de les obres s'identificaran i eliminaran les plantes exòtiques invasores presents a la zona d'actuació i aplicaran les mesures adients per evitar la seva propagació durant l'eliminació.

La zona d'actuació es troba envoltada de una ampla Zona d'Alt Risc d'Incendis Forestals, per tant, s'haurà d'extremar les precaucions i aplicar totes les mesures preventives establertes al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, i a les indicacions de l'informe del Servei de Gestió forestal de 04/11/2016.

En relació als espais naturals protegits, atesa la proximitat i facilitat d'accés a aquestes àrees de protecció, és molt possible que l'augment d'afluència de persones esdevengui un impacte sobre aquests espais, o que la il·luminació o els renous provocats per les activitats de l'hotel afectin a les espècies que les habiten. Per aquesta raó els hotels hauran de aplicar mesures de control del renou i de la intensitat de llum. Es recomana realitzar i posar a l'abast dels hostes, opuscles o fullets informant sobre els espais naturals que es troben a la vora, indicant mesures per protegir-lo i minimitzar els impactes de la afluència de turistes a la zona.

Quant als impactes sobre el medi antròpic, es produirà una afecció positiva sobre l'entorn, per la conservació d'elements patrimonials i manteniment del paisatge.

Hi haurà pèrdua de la qualitat del paisatge durant la fase de construcció i no es preveuen afeccions a veïns o residents.





No es permet cap ampliació de les edificacions existents, ni de les zones de servei de l'hotel i spa al soterrani, els annexes ni qualsevol altre, segons informe dels Serveis Tècnics d'Urbanisme del departament de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca de 21 de novembre de 2016, d'acord a l'article 26.4 de la Llei 6/1997, de sòl rústic de les Illes Balears, i l'article 87 del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

S'eliminarà del projecte la nova construcció del nou edifici de transformació de 15,25 m2 al costat de l'annex 5, per no complir el PORN del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

Per altra banda, el promotor presenta una modificació del projecte eliminant la pista de tennis del projecte atenent les limitacions legals.

Quant a les piscines projectades, compleixen els criteris per a la construcció de piscines al Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, segons informe de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat de 11/10/2019. L'enrajolat o referit del vas de la piscina ha de ser de color bru, terrós o verd.

Des del punt de vista paisatgístic, l'EIA inclou com annex un Estudi d'Incidència Paisatgística on es fa una anàlisi de conques visuals en un radi de 3 km, conclouent que el projecte de reforma i ampliació per convertir en hotel rural és compatible amb l'entorn i el seu desenvolupament no comprometrà la qualitat de l'àrea d'influència visual. Aquest annex no inclou fotomuntatges del projecte.

Quant a la definició de les mesures protectores, correctores o compensatòries per evitar o minimitzar l'impacte paisatgístic, l'EIA no contempla aquest punt.

Quant a protecció del patrimoni, les cases de Son Bunyola tenen la categoria de Monument en la declaració de Bé d'Interès Cultural (BIC). A més, l'immoble es situa dins zona declarada Paratge Pintoresc, que posteriorment va ser declarada Bé d'Interès Cultural.

El promotor va esmenar les deficiències de l'informe del Departament de Patrimoni del Consell Insular de Mallorca de 18 de juny de 2019. A data de redacció de l'informe no es té constància que es tenguí la conformitat o no de Patrimoni davant la resposta del promotor.

En tot cas, els espais exteriors han de ser els més naturals i integrats a l'entorn possible, evitant colors estridents i contrastats.

L'EIA inclou mesures preventives i correctores per reduir, eliminar o compensar els efectes ambientals significatius de la contaminació atmosfèrica i acústica, afecció al sòl, als recursos hídrics, per reduir el consum d'energia i per minimitzar l'impacte sobre la vegetació i el risc d'incendi. A més, inclou per cada aspecte un cost aproximat de l'aplicació de les mesures correctores, sent en total entre 93.000 i 147.000 €.

Es presenta també un programa de vigilància i seguiment ambiental on s'estableixen les mesures i controls a realitzar.

El pressupost del projecte no inclou les partides per l'aplicació de les mesures i el seguiment ambiental, raó per la qual no es pot garantir la seva aplicació.

El pressupost del projecte és de 7.512.800 euros, raó per la qual i d'acord amb l'article 29 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, es designarà un auditor ambiental. S'haurà de realitzar un seguiment estricte del compliment de les mesures.

## Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte i estudi d'impacte ambiental per a la reforma i ampliació d'un edifici per destinar-lo a Hotel rural a «Son Bunyola». Banyalbufar. atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, si es compleixen totes les mesures proposades a l'EIA de data 11 juny 2018 i les successives ampliacions de desembre 2018 i 27 de novembre de 2019 i els següents condicionants:

1.No es permet cap ampliació de les edificacions existents, ni de les zones de servei de l'hotel i spa al soterrani, els annexes ni qualsevol altre, segons informe dels Serveis Tècnics d'Urbanisme del departament de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca, d'acord a l'article 26.4 de la Llei 6/1997, de sòl rústic de les Illes Balears, i l'article 87 del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

2.S'eliminarà del projecte la nova construcció del nou edifici de transformació de 15,25 m2 al costat de l'annex 5, per no complir el PORN del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

3.Amb l'objectiu d'evitar perturbacions sobre la possible presència de fauna protegida a la zona, les obres amb renous estridents i moviments de terres s'hauran de fer fora de l'època de nidificació, entre els mesos de febrer i juny, ambdós inclosos.

4.Durant la fase de funcionament de l'hotel rural s'haurà de minimitzar la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars, de manera que l'entorn rural es mantengui com a zona de silenci.

- 5.No envair en cap moment les zones vegetades, ni per a realitzar acopis de material o vehicles, ni per gestionar els residus.
- 6.Restablir les zones utilitzades per a acopis de material o vehicles. Un cop acabades les obres, realitzar un correcte desmantellament de les instal·lacions temporals que hi hagin, neteja del terreny i el condicionament de les superfícies afectades.
- 7.Al projecte constructiu s'hauran d'indicar clarament les mesures considerades per a la minimització, reducció i recollida selectiva del residus procedents de l'activitat hotelera i de l'activitat agrícola, durant la fase d'obres i d'explotació. S'haurà de preveure la situació i quantitat de contenidors necessaris, mantenint-los en perfecte estat.
- 8.Obtenir les autoritzacions del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua de pou per a l'activitat proposada, que hauran de sol·licitar amb caràcter preceptiu, abans de la seva resolució, informe a l'òrgan competent en la matèria.
- 9.L'enrajolat o referit del vas de les piscines han de ser de color bru, terrós o verd, segons els criteris per a la construcció de piscines al Paratge Natural de la Serra de Tramuntana de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- 10.No es permet el funcionament d'una fosa sèptica addicionalment a l'estació depuradora. S'haurà de clausurar i segellar la fosa sèptica existent.
- 11.El sistema de depuració previst haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos i ha d'incloure filtres o tractaments biològics previs a l'abocament.
- 12.El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'haurà d'adaptar a l'establert a l'article 80 del Pla Hidrològic de les Illes Balears vigent (Reial Decret 51/2019).
- 13.S'estudiarà la viabilitat d'instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per autoconsum de l'hotel rural en terrenys improductius o a les cobertes dels aparcaments, aplicant mesures d'integració paisatgística.
- 14.Utilitzar equips d'enllumenat interior i exterior eficients i disposar d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa segons l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural.
- 15.S'hauran de reservar com a mínim 2 places d'aparcament per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions i habilitar com a mínim 2 punts de recàrrega per vehicles elèctrics.
- 16.S'hauran de complir les obligacions establerts al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, en tot allò referent a les vies d'accés alternatives, les franges de prevenció i autoprotecció, les mesures de prevenció, i la resta d'obligacions per tal d'evitar incendis forestals. Es demanarà autorització al Servei de Gestió Forestal abans de realitzar qualsevol actuació relacionada sobre aquest tema.
- 17.Es prohibeix l'obertura de nous vials o camins.
- 18.Abans de les obres s'identificaran i eliminaran les plantes exòtiques invasores presents a la zona d'actuació i aplicaran les mesures adients per evitar la seva propagació.
- 19.Respecte al programa de gestió de boscos al que es fa referència al projecte bàsic, així com en la creació de barreres arbòries en els aparcaments i la sembra de 752 arbres, es faran servir les espècies de flora que caracteritzen el LIC on es troben, en concret, les incloses dins l'hàbitat predominant a la zona (Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae), llentiscles (Pistacia lentiscus) i ullastre (Olea europaea subsp. Sylvestris) i Quercus ilex i Quercus rotundifolia. També es poden fer servir espècies agrícoles presents històricament a la zona (ametlers, oliveres, garrovers i vinyes).
- 20.Utilitzar materials i acabats de tipologia tradicional integrats amb l'entorn. Els espais exteriors han de ser els més naturals i integrats a l'entorn possible, evitant colors estridents i contrastats.
- 21.Es recuperaran i mantindran totes les parcel·les agrícoles de la finca per tal de conservar la unitat paisatgística tradicional de la zona, amb el mateix tipus de cultiu agrícola presents històricament a la zona (ametlers, oliveres, garrovers, vinyes).
- 22.Posar a a l'abast dels hostes fullets informant sobre l'espai natural en què es troben, indicant mesures per protegir-lo i minimitzar els impactes de l'afluència de turistes a la zona. A més, s'informarà sobre la importància de disminuir el consum d'aigua i llum i d'utilitzar els contenidors de residus adients. S'haurà d'indicar també el BOIB de la publicació de la present DIA.
- 23.Designar un auditor ambiental que realitzi un seguiment estricte del compliment del Pla de Vigilància Ambiental i de la present DIA.
- 24.El pressupost del projecte inclourà les partides per l'aplicació de les mesures i el seguiment ambiental.

25. Introduir els canvis proposats a la modificació del EIA al projecte constructiu, així com els condicionants establerts als informes de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 11/10/2016, el Servei de Gestió Forestal de data 4/11/2016, dels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca, la DG Salut Pública i Participació de data 14/05/2019 i 01/04/2019 i la DG Espais Naturals i Biodiversitat de data 11/10/2019.

**Es recorda que:**

1. El titular haurà de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, a la qual s'ha d'adjuntar un document que n'acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment, tal com s'estableix al Pla Hidrològic de les Illes Balears (Reial decret 51/2019).

2. L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.

3. Segons el Pla Hidrològic de les Illes Balears, s'hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o grifons electrònics en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.

4. En cas que durant les obres es generin residus amb amiant, s'haurà de complir amb l'establert al Reial Decret 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, i els residus s'hauran de lliurar a un gestor autoritzat. Abans de la seva obertura, s'ha de presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística i sol·licitar la seva inscripció al registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

5. No es permet la instal·lació de les pistes de tennis ni de qualsevol altra instal·lació esportiva a l'aire lliure, segons informe dels Serveis Tècnics d'Urbanisme del departament de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca de 21 de novembre de 2016, atenent l'establert a la norma 33.1b del PTIM i en l'article 87.3 del PORN.

Aquesta Declaració d'impacte ambiental s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, 19 de març de 2020

**El president de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

