



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

3987

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'Hotel rural, polígon 2, parcel·les 80 i 82 – Son Valentí, TM Banyalbufar (139A/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 30 d'abril de 2020,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

D'acord amb la lletra a) del punt 1 de l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària «els projectes inclosos en l'annex I de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 1 d'aquesta llei, i també els projectes que es presentin fraccionats i assoleixin els llindars d'aquests annexos per l'acumulació de les magnituds o les dimensions de cadascun». Entre els projectes inclosos a l'annex I de la Llei 21/2013, el projecte objecte del present informe s'inclou al punt 10 de la lletra a) del grup 9 (altres projectes):

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.

Per una altra banda, entre els projectes inclosos a l'annex 1 de la Llei 12/2016, el projecte d'hotel rural s'inclou al punt 8 del grup 10:

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, el projecte s'ha de tramitar com una Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària i seguir el procediment establert a la secció 1a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

Descripció del projecte

El projecte té per objecte la reforma i rehabilitació integral de les cases i l'entorn de la finca de Son Valentí per a la seva conversió en un hotel rural de 17 unitats d'allotjament (34 places).

La finca Son Valentí s'ubica a les parcel·les 80 i 82 del polígon 2 del terme municipal de Banyalbufar, dins del Paratge Natural de la Serra Tramuntana. Segons les dades cadastrals, la superfície d'aquestes parcel·les és de 166.825 m² i de 297.764 m², respectivament. S'accedeix a la finca per la carretera Ma-10 (antiga C-710) Pollença-Andratx, km. 81,1.

La topografia del terreny és bastant pronunciada per la qual cosa a l'oest de les cases es troba un conjunt de marjades en disposició paral·lela continua, de pedra adobada i que corresponen a l'antiga vinya de la possessió.

La finca de Son Valentí es troba a una zona declarada Paratge Pintoresc pel Decret 984/1972, de 24 de març (BOE núm. 94, de 19 d'abril de 1972), la qual mitjançant la disposició addicional primera de la Llei 12/1998, del patrimoni històric de les Illes Balears, va passar a ser considerada com a Bé d'Interès Cultural (BIC).

El conjunt arquitectònic de la finca també està declarat com a BIC d'acord amb el Decret de 22 d'abril de 1949 (BOE núm. 125 de 5 de maig de 1949) sobre protecció dels castells espanyols. Per donar compliment a tot allò que estableix la Llei 12/1998, el Ple del Consell de Mallorca de data 12 de juliol de 2018 (BOIB núm. 95 de 2 d'agost de 2018) va acordar la declaració de la modificació de l'expedient de declaració de BIC amb categoria de monument.

A més, Son Valentí figura al Catàleg de béns patrimonials del terme municipal de Banyalbufar amb el codi A-009. A l'esmentat catàleg també s'hi troba el conjunt marjat de sa Vinya de Son Valentí amb el codi A-014.

Les cases de Son Valentí estan formades per un conjunt d'edificacions amb diversitat de plantes o nivells.

D'acord amb el modificat del projecte bàsic, a l'edificació principal s'identifiquen dues parts:

- «Edifici principal», format per l'habitatge dels propietaris i la torre.
- «Zona nord-oest», formada pels volums de la tafona, cotxera d'amos i annex, casa de l'amo, estable/paller i annex.

Pel que fa als annexes, n'hi ha quatre a diferents cotes i distància de l'edificació principal.

Les superfícies edificades existents es mostren a la taula següent:

PLANTA	EXISTENT		TOTAL
Baixa	Edif. principal	702,74 m ²	815,80 m ²
	Annex 1	45,58 m ²	
	Annex 2	38,65 m ²	
	Annex 3	28,83 m ²	
Planta pis 1	Edif. principal	908,50 m ²	954,08 m ²
	Annex 4	45,58 m ²	
Planta pis 2	Edif. principal	689,12 m ²	689,12 m ²
Planta pis 3	Edif. principal	178,54 m ²	178,54 m ²
			2637,54 m ²

D'acord amb la fitxa cadastral i les fitxes del catàleg de béns patrimonials de Banyalbufar, l'edificació principal és anterior a 1880.

Segons l'informe del Servei d'Espais Naturals de data 12 de juny de 2019 s'havia d'acreditar, entre altres coses, la data de construcció dels annexes 1 i 3 per tal de saber si aquests annexes s'havien construït o reformat amb posterioritat a la declaració del paratge natural. Per aquest motiu, es presenta un estudi fet per l'arqueòloga Elvira González sobre l'annex 1 (caseta-bugaderia) i 3 (colomer). Segons aquest estudi, l'annex 3 és una construcció de 18 m² de planta rectangular i coberta de fibrociment, la qual es troba en estat ruïnós. L'edificació anomenada "bugaderia" (annex 1-Capella) és de planta rectangular i coberta de teula àrab, de 32,84 m², que ha estat completament restaurada. A partir de l'estudi de les seves característiques s'atribueix a les dues edificacions una data de construcció entre finals del segle XIX i principis del segle XX.

El Projecte bàsic per a la reforma i ampliació d'un edifici per a hotel rural a Son Valentí, Banyalbufar, amb data de juliol de 2016 i redactat per l'arquitecte Peter Hudson, ha estat modificat pels arquitectes Guillermo Reynés Vázquez-Rovira i Guillermo Reynés Corbella en dues ocasions (febrer de 2019 i gener de 2020). Aquestes modificacions s'han dut a terme per tal d'esmenar les deficiències detectades per les administracions consultades. Així, tenint en compte els canvis realitzats en el projecte original, les actuacions previstes són les següents:

- a) Edifici principal. El nou hotel rural es desenvolupa, pràcticament en la seva totalitat, en l'edificació principal.

S'ampliarà l'edifici sota rasant en 37,00 m² (i no 259,09 m² com estava previst al projecte inicial) per tal de connectar de manera interna l'edifici principal i el conjunt de volums a la zona nord-oest. Actualment, aquestes zones no tenen connexió interna i només es pot anar d'un edifici a l'altre travessant el pati central. Per tant, aquesta ampliació sota rasant és un túnel de connexió, el qual serà emprat pel servei i no es tracta d'una nova edificació.



La zona de la planta baixa existent es destinarà a la recepció, sales i salons d'estar, bar-cafeteria, menjador per a esmorzars, etc. L'actual tafona és l'element més característic de la planta baixa i és a on es proposa el restaurant principal. Es preveu la seva restauració i es conservaran els mecanismes i elements típics d'aquesta instal·lació.

Les plantes pis es destinaran a habitacions (n'hi haurà 17).

Una zona a nivell del bancal superior i que actualment es destina a garatge s'adaptarà i disposarà d'una dependència per al guàrdia de seguretat.

b) Annexes. Pel que fa als petits edificis annexes existents, els annexos 3 i 4 s'empraran com a petit magatzem per a treballadors i manteniment; l'annex 2 serà un petit bar que donarà servei a la zona exterior de piscina i l'annex 1 (antiga bugaderia) es rehabilitarà per a un ús obert al públic.

Atès el seu mal estat actual, tots els annexes es restauraran respectant el caràcter singular de l'arquitectura tradicional mallorquina.

c) Aljub. Atès l'estat d'oxidació de l'aljub i, la probable falta de durabilitat estructural, es repararà i sanejarà la seva coberta i, a més, s'executarà una estructura metàl·lica paral·lela i superposada a l'estructura existent. Sobre l'aljub s'instal·laran els equips següents: dues bombes de calor amb recuperació per a climatització, un equip de producció de calor mitjançant biomassa, un equip de producció de calor mitjançant gas, un grup electrogen d'emergència insonoritzat, un equip de distribució d'aigua i un magatzem de pellet. L'equip de biomassa s'emprarà per a la producció d'ACS, calefacció i per a l'escalfament de la piscina. L'equip de gas s'emprarà quan l'equip de producció de calor mitjançant biomassa estigui fora de servei.

d) Restitució de les marjades a la zona explanada i construcció de la piscina. Arran de l'informe del Servei d'Espais Naturals, s'ha modificat el projecte original per tal de restituir les marjades al seu estat original a la zona explanada realitzada entre els anys 2006 i 2008. A aquesta zona, es construirà la piscina, amb una superfície de làmina d'aigua de 160 m² (25 m x 6,4 m). Cal indicar que s'ha disminuït la superfície de la zona del solàrium i de la piscina. L'equipament de la piscina i la infraestructura associada es disposa de forma soterrada.

e) Restauració marjades. Les marjades més pròximes (incloent l'àrea entre la finca i la carretera principal) es repararan i restauraran emprant mètodes tradicionals.

f) Zona d'estacionament de vehicles. S'habilitarà una zona de 548 m² entre marjades a la part de darrera de l'edifici per a 21 places d'aparcament, de les quals 2 seran per a persones amb mobilitat reduïda. Actualment, ja s'empra aquesta zona per a l'aparcament dels vehicles del propietari. El nombre de places és inferior a les previstes al projecte inicial, en el qual hi havia una zona d'aparcament devora l'aljub que ocupava una part de l'alzinar protegit.

g) Per a l'execució del projecte s'hauran de talar 3 arbres dels 383 existents a la zona d'actuació. No obstant això, es preveu la plantació de 195 arbres similars als existents.

h) Pel que fa al tractament de les aigües residuals, s'hi instal·larà una depuradora d'oxidació total, la qual s'especificarà al projecte d'execució.

Finalment, cal destacar que no es realitzarà cap ampliació sobre rasant i que s'ha eliminat la pista de tennis prevista al projecte inicial ja que d'acord amb l'article 87.3 del Decret 19/2007 de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana no es permet aquest tipus d'instal·lacions.

El subministrament d'energia elèctrica es farà mitjançant estesa elèctrica soterrada de 15 kV, descrita en un projecte independent.

Pel que fa al subministrament d'aigua, està previst que tant l'hotel rural Son Valentí com l'hotel rural Son Bunyola s'abasteixin dels mateixos pous. El projecte d'hotel rural Son Bunyola és del mateix promotor, s'ha sotmès també a avaluació d'impacte ambiental ordinària i s'ubica a les parcel·les 77 i 156 del polígon 2 del TM de Banyalbufar.

S'han previst dos aljubs per a la recollida d'aigua pluvial de 20 m³.

El pressupost d'execució de l'obra és de 3.444.546,75 euros.

L'òrgan substantiu del projecte, el qual està subjecte a procediment d'interès general, és el Consell Insular de Mallorca. El promotor és ARENAL & DUNAS RESORT, S.L.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

A l'estudi d'impacte ambiental (EIA) es presenta una caracterització de la zona i un inventari ambiental, on es descriu el medi abiòtic (climatologia, qualitat atmosfèrica i confort sonor, sòl, relleu i caràcter topogràfic, geologia, hidrologia superficial i hidrologia subterrània),

biòtic (flora i vegetació, fauna, hàbitats, figures de protecció ambiental i territorial i valors d'interès) i antròpic (paisatge, vies de comunicació i accés i infraestructura energètica).

1. D'acord amb el Pla Territorial de Mallorca, l'àmbit del projecte es troba a sòl rústic, amb la categoria d'Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI). L'àrea afectada pel projecte limita amb una àrea d'especial interès d'alt nivell de protecció.

Segons els plànols cartogràfics del Decret de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana, les actuacions projectades es troben dins del paratge natural de la Serra de Tramuntana, en zona d'ús limitat i ús compatible.

Si bé el projecte no afecta a cap espai Xarxa Natura 2000, una part de la finca es troba dins l'àmbit del LIC ES5310081-Port des Canonge.

A més, part de la finca de Son Valentí s'inclou dins les àrees d'alzinar protegit delimitades pel Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit.

2. La zona d'intervenció no es troba afectada per cap àrea de protecció territorial (APT) de costes ni de carreteres.

3. Pel que fa a la topografia, l'àrea afectada pel projecte presenta un pendent important degudament controlat mitjançant la construcció de bancals o marges els quals permeten l'aprofitament del terreny a partir de l'estabilització de la vessant en forma de terrasses. A la finca de Son Valentí hi ha zones molt exposades a l'erosió que requereixen una actuació immediata per tal de mantenir el paisatge de la zona i el perfil topogràfic característic.

4. Segons el Pla Territorial de Mallorca, el projecte es troba a la unitat paisatgística 1 (Serra Nord i la Victòria).

5. L'EIA inclou un estudi sobre el nivell de renou amb mesures a 6 punts al voltant de la zona a on es projecta el nou hotel rural. Els valors obtinguts es troben per sota del valor límit d'emissió establert per a usos residencials a la taula B1 de l'annex III del Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

6. Les actuacions projectades no es troben en àrea de protecció de risc d'inundació ni a cap plana geomorfològica d'inundació.

7. Tota la finca es troba dins àrees de protecció de risc d'erosió i d'esllavissament. D'acord amb l'informe del Servei d'Estudis i Planificació es considera que el risc d'erosió i esllavissament és alt. L'obra suposa l'erosió de les superfícies d'ocupació i l'increment del risc d'esllavissament dels talussos d'excavació.

8. Pel que fa al risc d'incendi, si bé l'hotel rural projectat es troba dins la zona agrícola, està envoltat d'una zona d'alt risc d'incendi forestal segons el mapa d'incendis forestals vigent de Mallorca. Per una altra banda, d'acord amb el Pla Territorial de Mallorca, les actuacions projectades es troben dins una àrea de protecció de risc d'incendi.

9. Pel que fa a l'aigua superficial, un torrent travessa la finca de Son Valentí. Aquest torrent es troba a uns 500 m de la zona d'actuació.

10. Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies:

- L'àrea afectada pel projecte es troba a la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1802M2 «Banyalbufar» (aquífer profund, no s'han detectat substàncies prioritàries, bon estat quantitatiu, bon estat químic, amb estat de «manteniment»).
- La vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer és alta.
- Les actuacions projectades es troben fora dels perímetres de restriccions dels pous de proveïment urbà.

11. Quant als hàbitats d'interès comunitari, a l'àmbit del projecte s'hi troba l'hàbitat *Clematido cirrhosae-Quercetum rotundifoliae* (codi 9340-2).

12. En relació amb la vegetació, des de les cases de Son Valentí fins al camí que baixa cap a Son Balegueret predomina el pinar de *Pinus halepensis*, molt propi de la zona. El sotobosc de la zona és garriga mediterrània, a on predominen els matolls pluriespecífics calcícoles i termòfils. El projecte no afectarà a la garriga ubicada més al sud formada per *Euphorbia dendroides*.

Darrera de les edificacions principals, a la zona més propera a l'accés, hi ha un bosc d'alzines, les quals, segons l'EIA, no es veuran afectades pel projecte.

Per una altra banda, a la quadrícula 1x1 amb codi 1661 del Bioatles del visor IDEIB s'hi troben les següents espècies catalogades amb règim de protecció especial segons el RD 139/2011: murta (*Myrtus communis*); llampúgol (*Rhamnus alaternus*) i marfull (*Viburnum tinus*). Tampoc es preveu que aquestes espècies es puguin veure afectades durant l'execució del projecte.



13. Pel que fa a la fauna present a la zona d'actuació, d'acord amb la quadrícula 1x1 amb codi 1661 del Bioatles del visor IDEIB s'hi troben la cabra orada (*Capra hircus*), el banyarriquer (*Cerambyx cerdo mirbeckii*), la serp d'aigua (*Natrix maura*), els mol·luscs *Mercuria similis* i *Lymnaea truncatula* i la processonària del pi (*Thaumetopoea pityocampa*). Cap d'aquestes espècies es troba amenaçada. L'única espècie que es troba catalogada és el banyarriquer.

Atès que a uns 200 m de les activitats projectades es troba el LIC ES5310081-Port des Canonge, es poden trobar aus rapinyaires com són el *Milvus milvus*, *Milvus nigrans*, *Hieraetus pennatus* o *Pandion haliaetus*.

14. Pel que fa al patrimoni, la zona a on es desenvoluparà el projecte està considerada com a Bé d'Interès Cultural (BIC) per ser un paisatge pintoresc. Les cases de Son Valentí estan catalogades també com a un BIC per la Llei de Patrimoni.

3. Resum del procés d'avaluació

Actuacions prèvies

L'Ajuntament de Banyalbufar, com a òrgan substantiu, va sol·licitar consultar a les administracions afectades i va rebre els informes següents:

- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. Exp. ENP-117/2016.

En relació a la possible afectació al LIC ES5310081 Port des Canonge, l'informe conclou que el projecte bàsic de reforma no afecta a l'espai de Xarxa Natura 2000 de manera apreciable.

En relació amb l'àmbit del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, l'informe va concloure el següent:

1. Informar desfavorablement sobre la reforma de les cases de Son Valentí i edificacions existents annexes, i sobre la construcció de dos nous espais soterrats per encabir-hi àrees de servei de l'hotel, ja que l'article 87.1 del Decret 19/2007 estableix que els agroturismes, els hotels rurals i altres ofertes complementàries han de desenvolupar-se en edificacions existents. El projecte contempla l'ampliació d'una edificació existent i l'ús d'edificacions construïdes o ampliades amb posterioritat a la declaració de l'espai natural protegit, sense que consti cap informe al respecte per part d'aquesta direcció general.

2. Informar desfavorablement sobre la instal·lació d'una pista de tennis sobre un aljub ja que l'article 87.3 del Decret 19/2007 estableix que aquestes activitats (agroturismes i hotels rurals) no poden incorporar instal·lacions esportives a l'aire lliure, ni a les seves edificacions complementàries, i es tracta d'una zona inclosa en la delimitació del Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5000 de les àrees d'alzinar protegit.

3. Informar desfavorablement sobre l'habilitació d'un aparcament adjacent a l'aljub existent, ja que és una zona inclosa en la delimitació del Decret 130/2001.

4. No emetre informe sobre les actuacions següents:

4.1. Construcció de dues piscines i jacuzzi exterior, ja que aquestes actuacions s'han de desenvolupar en una marjada de grans dimensions en un espai que ocupaven diverses marjades en el moment de declaració de l'espai natural protegit, sense que consti a aquesta direcció general cap expedient referent a la transformació d'aquestes marjades. El promotor haurà d'acreditar la legalitat d'aquesta actuació i haurà de tenir en compte l'«Informe tècnic sobre les criteris de construcció i/o adaptació de piscines al Paratge Natural de la Serra de Tramuntana» que s'adjunta.

4.2. Habilitació de dos aparcaments propers a les cases ja que aquestes actuacions es varen desenvolupar amb posterioritat a la declaració de l'espai natural protegit sense que consti a aquesta direcció general cap expedient al respecte. El promotor haurà d'acreditar la legalitat d'aquesta actuació, i justificar la necessitat de les places d'aparcament previstes.

4.3. Demolició d'un aljub soterrat i construcció d'un nou aljub de 1.134 m³. El promotor haurà de justificar la pertinència d'aquesta obra d'acord amb les necessitats d'aigua de la finca, i dels seus recursos. L'aljub existent es troba inclòs en la delimitació del Decret 130/2001.

- Direcció General de Recursos Hídrics. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. 18/01/2017. Exp.: 4172/2016. Pel que fa a la prevenció dels riscos d'erosió, d'esllavissament, de contaminació d'aqüífers i perímetres de protecció dels pous de proveïment urbà, el Servei d'Estudis i Planificació va informar favorablement sobre el projecte, amb els condicionants següents:

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

2. S'han de mantenir i conservar els drenatges, marges i parets seques.

3. Durant el temps que duri l'obra s'han d'adoptar les precaucions màximes per a evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs), tant de manera accidental com per dur a terme les tasques de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

4. S'han de complir els criteris considerats d'aplicació pel que fa al tractament d'aigües residuals, que hem exposat en l'apartat de contaminació d'aqüífers. Es remarca que el titular ha 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.

5. Atesa la situació de la parcel·la, i d'acord amb l'annex 4 del PHIB, el rendiment mínim de la fossa sèptica serà el següent:

DBO (%reducció)	DQO (%)	SS (%)	Nitrats (mg/l)
85	75	85	< 50

6. Pel que fa a la gestió de la fossa sèptica, no es permet abocar a pou d'infiltració. Es preveuen dues opcions possibles:

- Infiltració per zona verda (reg).
- Rasa d'infiltració (en aquest segon cas és necessari l'informe favorable de l'Administració hidràulica).

- Servei de Gestió Forestal. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat. Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. 7/11/2016. Exp.: AP255-16. El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl va concloure el següent:

Encara que la zona on es pretenen realitzar les obres es troba dins la zona agrícola i no està inclosa en zona d'alt risc d'incendi forestal (ZAR) d'acord amb el Decret 22/2015, de 17 d'abril i vist que s'ubica en APR d'incendis segons el Pla Territorial de Mallorca, el Servei de Gestió i Protecció del Sòl considera que no existeix inconvenient per la realització de les obres objecte de l'informe pel que fa a la prevenció d'incendis forestals sempre que siguin adoptades les mesures establertes a continuació:

- La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

- En aquest cas es realitzarà una franja de prevenció de 10 metres d'amplària a cada costat del camí d'accés a les cases. Aquesta franja, la qual és a partir del límit del camí, es farà segons concretí sobre el terreny l'Agent de Medi Ambient i es recomana, a efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals, que tingui les següents característiques:

+Arbrat: distància entre peus, mínim de 6 m i esporgats a un terç de la seva alçada.

Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 30%. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.

+Restes vegetals: s'hauran de retirar o tractar les 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 realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre 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 tenir 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, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.

- Departament de Territori i Infraestructures. Serveis Tècnics d'Urbanisme. Consell Insular de Mallorca. Exp. 021/2016-IG. Es va concloure el següent:

1. En la norma 31.3 del Pla Territorial de Mallorca (PTM) -que és d'aplicació plena- s'estableix que «En els municipis que no tinguin un catàleg municipal de patrimoni històric aprovat definitivament, a les edificacions de valor arquitectònic o etnològic, com cases de possessió, cases de pagès construïdes amb tècniques tradicionals, molins, ponts, cases de neu i altres elements definitoris de les tècniques tradicionals, només s'hi permeten obres d'estricta conservació».

El municipi de Banyalbufar no disposa de catàleg 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 pot ser autoritzat.





2. Segons l'article 145 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament del TM 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 la piscina, atès que:

- a) D'acord amb el que s'estableix en 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).
- b) 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.
- c) En l'article 28.4. de la LSR, al qual es remet el ja esmentat article 26.4 de la mateixa llei, s'estableix que el volum màxim construïble en cada edifici no podrà superar els 1.500 m³.

- Atès allò que s'estableix en la norma 33.1.b del PTIM i en l'article 87.3 del PORN, s'hauria d'eliminar la pista de tennis projectada, ja que en els hotels rurals no es permeten instal·lacions esportives a l'aire lliure.

- Aquesta instal·lació es situa sobre una ANEI d'alt nivell de protecció (AANP), en què es permeten només les obres que s'indiquen a l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals de les Illes Balears.

- Direcció General de Turisme. Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, recerca i turisme. Exp. 14/2016 A3.2. L'informe conclou que el projecte compleix amb els requisits generals establerts a 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, havent d'acreditar l'antiguitat i legalitat dels annexes i sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades.

- Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat. Exp. 925/2016. Es va concloure el següent:

Autoritzar les obres de reforma d'edifici, a la Ma-10, polígon 2, parcel·les 80 i 82, en el terme municipal de Banyalbufar, sol·licitades per Arenal&Dunas Resort, SL i sempre que s'ajustin a les condicions següents:

1. L'autorització s'entendrà llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers. En cap cas adquirirà el peticionari dret de propietat ni de possessió sobre els terrenys del Consell de Mallorca que s'ocupin amb l'obra. Aquesta autorització no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.

2. La present autorització s'haurà d'exercitar en el termini d'un any a partir del dia següent al de la data del present escrit, quedant sense efecte a l'acabament del mateix.

3. Les obres es duran a terme sota la vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'autorització. Per poder complir aquest requisit, l'esmentada autorització haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada.

4. Aquesta autorització s'atorga a títol precari en la part que afecti a terrenys de titularitat del Consell de Mallorca, sense perjudici de tercers i salvant els drets preexistents damunt els terrenys o els béns.

5. Aquesta autorització s'expedeix als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB, en conseqüència no eximeix de l'obligació d'obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions públiques.

6. El titular de la present autorització està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal d'aquest Departament podrà inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.

7. No es permetrà l'acumulació de materials ni d'escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies, ni dificultar amb l'execució de les obres el trànsit.

8. D'acord amb els art. 31 i 33.3.c de la Llei 5/1990 de carreteres de la CAIB, les obres es realitzaran a fora de la zona de protecció de la carretera, a una distància mínima de 18 m mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

9. No es permetrà l'obertura de nous accessos a la carretera.

Fase d'informació pública i de consultes

El passat 11 de maig de 2019 es va publicar en el BOIB núm. 64 la informació pública d'avaluació d'impacte ambiental del projecte modificat d'hotel rural al polígon 2, parcel·les 80 i 82 de Son Valentí (TM Banyalbufar). No s'hi ha presentat cap al·legació. Durant la informació pública han estat consultades les administracions i persones interessades següents:

- 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 de Gestió Forestal i Protecció del Sòl.
- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Estudis i Planificació.
- Direcció General de Turisme.
- Direcció General de Salut Pública i Participació.
- Direcció General d'Agricultura i Ramaderia.
- Direcció Insular de Patrimoni.
- Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB).
- Terraferida.

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes de la Direcció General de Turisme, del Servei de Reforma i desenvolupament agrari, del Servei de Salut Ambiental, del Servei d'Espais Naturals, del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl i del Servei de Patrimoni Històric de la Direcció Insular d'Ordenació del Territori.

El passat 30 de maig de 2019, el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari va informar el següent:

Vista la nova documentació presentada, aquesta Direcció General d'Agricultura i Ramaderia, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, vos informa que no s'observa cap incidència sobre l'activitat agrària que es pugui desenvolupar dins les parcel·les 80 i 82 del polígon 2 del terme municipal de Banyalbufar.

Per tant, no hi té res que al·legar des del punt de vista agrari.

En data 8 de juliol de 2019, el Servei de Salut Ambiental va concloure el següent:

S'informa favorablement en relació a la declaració d'interès general 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. Reial Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
 - b. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higienicosanitàries de les piscines dels establiments d'allotjaments turístics i de les d'ús col·lectiu.
 - c. Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual 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. Reial Decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higienicosanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

El passat 6 de maig de 2019, la Direcció General de Turisme va informar el següent:

Segons la documentació presentada, es vol dur a terme la reforma i canvi d'ús d'edificacions existents per instal·lar un hotel rural amb una piscina. Indica que es troben a una parcel·la de sòl rústic de 2.096.956,00 m² amb qualificació ANEI, sense cap altra indicació. Consultant les fitxes cadastrals d'ambdues parcel·les, la superfície de la parcel·la no concorda amb la indicada, resultant inferior.

Segons s'indica, les edificacions objecte d'aquest projecte es troben catalogades al Catàleg de Béns Patrimonials de Banyalbufar, amb la referència BANY-A-009, corresponent a les cases de Son Valentí, i BANY-A-014, corresponent al conjunt marjat de Sa Vinya de Son Valentí. Segons consulta al citat catàleg per l'informe per interès general abans esmentat, també figura la fitxa BANY-A-009-1, corresponent concretament a la Torre de Son Valentí. La reforma i canvi d'ús de l'edifici principal indica les següents intervencions:

- Ampliació, sota rasant, de zones destinades a dependències auxiliars del servei de l'hotel.
- A la planta baixa s'hi ubicaran sales restaurant amb cuina, bar amb cuina-buffet, menjadors de personal, serveis higiènics i altres dependències, i la tafona es restaurarà.
- En la planta primera s'hi troba el hall i la recepció, amb un despatx i espai maleters, diversos magatzems i bugaderia, vestuaris de personal, així com 8 unitats d'allotjament dobles, una de les quals és accessible.
- Les plantes segona i tercera contenen la resta d'unitats d'allotjament, amb 7 unitats en planta segona, de les quals 2 disposen de sala, i accés a una unitat d'allotjament que es desenvolupa en dúplex a la torre, i una darrera unitat d'allotjament en planta tercera. L'establiment disposa d'un total de 17 unitats d'allotjament i 34 places.



- Disposa de 5 edificacions annexes amb diversos usos: capella (annex 1, existent), magatzem (annex 2, existent), bar amb magatzem annex a la zona de piscina (annex 3), un altre magatzem (annex 4, existent) i cambres higièniques sota rasant vora la zona de piscina (annex 5, nova construcció). Sota la terrassa solàrium de la piscina s'hi troben sales d'instal·lacions i aljubs.

- Construcció d'una piscina i terrassa solàrium.

- Dues zones d'aparcament, una amb 19 places d'aparcament i una altra amb 2 places accessibles.

Segons l'establert a la Llei 8/2012, de 19 de juliol:

- D'acord amb l'article 5.5, els hotels rurals estan exonerats de l'aplicació de la ràtio turística.

- D'acord amb l'article 32, els establiments d'allotjament hoteler estan subjectes al principi d'ús exclusiu. El projecte no planteja altres usos.

Segons el punt 1.a) de l'article 44, són hotels rurals els establiments ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1940, situades en sòl rústic i que disposen d'una superfície mínima de 49.000 m², que ha de quedar vinculada a l'activitat. La parcel·la compleix amb el requisit, encara que la superfície no concorda amb la cadastral resultant inferior a la indicada i, segons s'indica, les edificacions són anteriors a 1940, i també ho indiquen les dades de les fitxes del catàleg de béns patrimonials de Banyalbufar i les fitxes cadastrals consultades, que indica que són anteriors a 1880.

- Segons els punts 2 i 2.bis de l'article 44, també es podran destinar a l'ús turístic els annexes legalment construïts abans de la data d'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, i estan permeses les reformes, com també les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts pels instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable. Els annexos indicats no apareixen a les fitxes del catàleg i a la fitxa cadastral només hi apareixen els annexos 1 i 2. Consultat l'ortofoto de 2010-11 i anteriors del MUIB, l'annex 3 no es distingeix de manera clara, per la qual cosa s'haurà de justificar que els annexos estan legalment construïts abans de la data indicada.

- Segons el punt 5 de l'article 44, aquests establiments es podran establir en elements, construccions o edificacions catalogades o protegides. Tal com s'ha indicat anteriorment, les edificacions objecte d'aquest projecte estan recollides en el Catàleg de Béns Patrimonials de Banyalbufar. Apart de l'informe d'aquest departament, també haurà de tenir un informe previ favorable i vinculant de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.

- D'acord amb l'article 89.1.a) de la Llei 8/2012, s'exclouen del dispost a l'article 88 (adquisició o intercanvi de places) els establiments d'allotjament de turisme rural.

Segons la Disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, la superfície construïda abans de l'1 de gener de 1940 no podrà ser inferior al 50% de la superfície total construïda destinada a l'establiment.

El projecte no indica quina és la superfície anterior a l'1 de gener de 1940, però tal com s'ha comentat abans, s'indica que les edificacions són anteriors a 1940, i també ho indiquen les dades de les fitxes del catàleg de béns patrimonials de Banyalbufar i les fitxes cadastrals consultades, llevat dels annexos, amb la qual cosa compleix amb el requisit.

En tot cas, es considera que el projecte ha d'especificar quina és la superfície anterior a l'1 de gener de 1940.

- En aplicació de l'article 102 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, apart del compliment dels termes indicats a l'article 44.2 de la Llei 8/2012, els annexos que es vulguin destinar a qualsevol tipus d'ús de l'allotjament de turisme rural i que suposin un canvi d'ús d'aquest, han d'estar ubicats en la mateixa parcel·la o en una parcel·la contigua a la que es trobi l'establiment turístic principal. El projecte compleix amb aquest requisit.

- En aplicació de l'article 104 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, s'han de complir les obligacions i requisits mínims establerts en les normes d'habitabilitat en habitatges, d'accessibilitat, higiene i seguretat, i en la resta de normes de protecció al consumidor i usuari. L'establiment disposa d'accés de clients independent de l'accés de servei, i de serveis higiènics generals separats per homes i dones, les unitats d'allotjament projectades compleixen amb les dimensions mínimes establertes i justifica una zona per esmorzar amb una capacitat superior per al 60% dels clients.

Quant a les normes d'habitabilitat, el projecte justifica el compliment del Decret 145/1997, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges indicant tan sols que es tracta d'una intervenció en un edifici catalogat.

Es considera que el projecte haurà de justificar els paràmetres de compliment assenyalats en els annex I o II segons correspongui, i indicar quins no pot complir degut a la protecció de l'edifici, als efectes oportuns i de concessió de llicència tal com considera la disposició addicional segona del citat Decret 145/1997.



En compliment de la normativa d'accessibilitat, s'observa que el lavabo accessible en planta baixa WC03 incompleix el sentit d'obertura de la cambra higiènica, que haurà d'obrir cap a l'exterior o ser corredissa.

Vist l'anterior 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 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.

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.

El passat 13 de juny de 2019, el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl va concloure el següent:

Atesa la resta d'elements de l'entorn, les característiques del projecte i la documentació aportada, el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, com administració afectada, considera que no existeix inconvenient per la realització de les obres del projecte pel que fa a la prevenció d'incendis forestals sempre que siguin adoptades les mesures establertes a continuació:

1. Es farà una faixa perimetral de prevenció entre els límits de l'edificació i la zona forestal de 30 m d'amplada, amb les següents condicions:

- Arbrat: distància entre peus, mínim 6 m i esporgats 1/3 de l'alçada. Fracció de cabuda coberta per vegetació arbòria: inferior al 50%.
- Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 30%. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.
- Restes de vegetals morts (secs) i podes: s'han de retirar o triturar en un termini màxim de 10 dies per tal d'evitar la propagació d'incendis.

2. Durant l'execució del projecte es prendran les mesures establertes a l'article 8.2.c del Decret 125/2007 sobre mesures conjunturals de prevenció durant l'època de perill d'incendis forestals. Referent a utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:

- S'ha de complir allò que estableixi la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions en relació al risc d'incendi.

- Les màquines que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 metres del mateix s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.

En tots els treballs que es realitzin a terrenys forestals o en aquells que es trobin condicionats per les mesures preventives anteriorment referides s'ha de disposar, per a ús immediat, d'extintors de motxilla carregats i de les eines adequades que permetin sufocar qualsevol conat que es pogués provocar.

3. Els dipòsits de material i maquinària estaran sempre a una distància mínima de 10 m del combustible forestal existent, quedant lliures de residus.

4. Al llarg del camí, i en tot el tram limitant amb terreny forestal caldrà establir una franja de prevenció d'incendis, sense perjudici de la resta de normativa sectorial que hi sigui d'aplicació. Aquestes franges han de ser d'almenys el 10% de l'amplada de la via, i han de tenir com a mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors. Durant l'època de perill d'incendi forestal, les franges de prevenció s'han de mantenir permanentment lliures de matoll, vegetació herbàcia i qualsevol tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

5. Els operaris vinculats a l'execució del projecte i als usuaris posteriors seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendis forestals (112).

6. La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés o de comunicació alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

7. En el cas de que es tracti d'una via de comunicació en zona forestal, l'article 12 del Decret 125/2007 especifica que els titulars o concessionaris de carreteres, línies fèrries i altres vies de comunicació, quan aquestes travessin terrenys forestals, han d'establir una franja de





prevenció d'incendis forestals, sense perjudici de la resta de normativa sectorial que hi sigui d'aplicació. Aquestes franges han de ser d'almenys el 10% de l'amplada de la via, i han de tenir com a mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors. Durant l'època de perill d'incendi forestal, les franges de prevenció s'han de mantenir permanentment lliures de matoll, vegetació herbàcia i qualsevol tipus de residus que pugui afavorir la propagació del foc.

8. Atès que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.

9. Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'art. 7 del Decret 125/2007.

El passat 12 de juny de 2019, el Servei d'Espais Naturals va concloure el següent:

- No emetre informe en relació als elements següents contemplats en el projecte:

- Piscina, vas de compensació, sala de depuració, sala de producció d'ACS, dos aljubs de 20 m³, zona pavimentada (solàrium), annex 5 de 11,97 m² excavat sota marjada (WC femení, WC masculí i hall) i camí d'accés a aquesta zona des de l'edificació principal, fins que no s'aporti documentació que acrediti la legalitat de l'actuació esmentada en el paràgraf 3r del punt 5 d'aquest informe (esplanada en zona de marjades).
- «Àrea de servei: antic aljub» situada en la zona de l'aljub cobert, i que albergarà les instal·lacions següents: magatzem, caldera, bombes de calor, centre de biomassa, antenes de satèl·lit i generador d'electricitat (punt 11 d'aquest informe), fins que no s'aporti informació sobre com es duran a terme aquestes instal·lacions, les conduccions necessàries, ni si suposaran la prèvia demolició de l'aljub existent.
- Annex 1-Capella i annex 3-Bar (2ⁿ paràgraf del punt 12 d'aquest informe) fins que no s'aporti documentació que acrediti la legalitat d'aquestes edificacions i la seva data de construcció/restauració.

- Informar favorablement la resta d'actuacions, atès que no es considera que puguin afectar apreciablement als objectius de conservació del paratge natural, sempre i quan es tinguin en compte les següents consideracions:

- a) La depuradora d'oxidació total que es detallarà al projecte d'execució ha d'incloure filtres o tractaments biològics previs a l'abocament.
- b) Les explotacions i concessions d'ús privatiu de les aigües existents a la finca (dos pous) han de comptar amb la pertinent autorització de l'administració hidràulica.
- c) 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.
- d) El programa de gestió de boscos per a reduir el perill d'incendis forestals i fomentar el creixement d'espècies indígenes al que es fa referència al projecte bàsic haurà de ser preceptivament informat per aquesta direcció general.
- e) Per a la plantació dels 195 arbres previstos s'utilitzaran exclusivament espècies autòctones.
- f) 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.
- g) Els dos horts que es situaran en les marjades que s'ubiquen al N de l'edificació principal han d'anar destinats a la producció d'agricultura ecològica i/o integrada, i han de comptar amb l'informe de l'administració hidràulica sobre suficiència de recursos hídrics.
- 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).
- i) Per a la reparació dels marges s'utilitzaran exclusivament tècniques tradicionals de pedra en sec, respectant les seves característiques originals, tant en estructura com en materials.
- j) No poden obrir-se nous vials ni camins.
- k) Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat.
- l) 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'estudi d'impacte ambiental del projecte modificat (redactat per PODARCIS Consultores/Auditors).

Tot això sense perjudici del compliment de la resta de normativa territorial, urbanística i altra legislació que li sigui aplicable.

El Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística va concloure el següent:

Suspendre la tramitació de l'expedient per tal que s'esmenin les deficiències assenyalades a l'informe tècnic de dia 9 d'octubre de 2019, que com a motivació s'adjunta i forma part integrant del present acord, de conformitat amb el que estableixen els art. 26, 37.1, 40 i 41 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears. Les deficiències són les següents:

1. Pel que fa al contingut documental entregat:

- a) Per tal de conèixer l'abast de la intervenció, s'ha de presentar, de tot el projecte, tant exteriors com interiors, descripció de les intervencions estructurals, d'instal·lacions i s'ha de definir els materials, textures i colors a utilitzar. En els espais exteriors han de ser els més naturals i integrats a l'entorn possible, evitant colors estridents i contrastats.
- b) Tota la intervenció (tant a la fase de projecte com a la d'execució d'obra i presentació de memòria final d'intervenció) s'haurà de dur a terme comptant amb un equip multidisciplinari format, com a mínim per un historiador de l'art, un arqueòleg i un restaurador. Aquests tècnics han de presentar els seus projectes annexos al projecte ara presentat.
- c) L'aportació d'imatges en 3D, infografies o similars mostrant el resultat de la intervenció ajudarà a visualitzar la intervenció en el lloc.

2. Pel que fa al contingut del projecte:

- a) De forma general tota la intervenció s'haurà d'ajustar als continguts i regulacions de la declaració de BIC, i a les intervencions permeses per a cada una de les zones, en especial als criteris d'intervenció de l'informe tècnic emès el novembre de 2017 per Jaume Deyà, Sandra A. Rabassa i Tomàs Vibot, el qual està referenciat a l'apartat de criteris d'intervenció de l'expedient de modificació del BIC, i que haurà de ser contemplat en la seva totalitat. A la memòria del present projecte s'haurà de justificar aquest extrem.
- b) En els espais exteriors s'han de mantenir les marjades legalment existents, i en general, els nivells topogràfics existents. Qualsevol canvi o modificació en les marjades i els nivells ha d'estar detalladament descrit i justificat.

A la zona on se situen la piscina principal i la sala de maquinària (enterrada) i a damunt terrassa amb tumbones, es va produir un moviment i desplaçament de marges a partir de l'any 2006 que va suposar canviar la topografia tradicional marjada, constituint una terrassa molt més ample que les existents i dos marges molt més alts que els existents. S'ha d'acreditar la legalitat d'aquesta intervenció o si no restituir l'estat anterior.

Se proposa una excessiva transformació: tant amb l'aparcament, com amb la implantació de la piscina i zones de terrasses adjacents, amb excessiva urbanització de l'entorn immediat a la casa, abundància de zones aterassades i rampes, abundància de tendals i ombrel·les i mobiliari urbà, taules, cadires, sofàs, hamaques, etc. Fets que, tots junts, són excessivament transformadors de l'entorn immediat del monument.

Per tant, s'han d'aplicar mesures d'integració a l'aparcament i projectar-lo de forma més adaptat al terreny.

Igualment s'ha de reestudiar i reduir de forma important les zones de piscina, instal·lacions de la piscina, banys de la piscina, rampes, amb paviments durs exteriors, etc.

S'han de detallar mesures d'integració de totes les intervencions exteriors, i en especial dels elements més grans: aparcaments, piscina, zona d'instal·lacions, zones pavimentades.

- c) A la planta baixa: no es pot fer una ampliació, ni que sigui sota rasant, tot i que no computi com a volum construït sí que és una nova superfície construïda. Tampoc es pot fer cap comunicació per connectar els dos costats de la casa on està plantejada, ja que és una de les parts més antigues i més sensibles de l'edifici i no es pot sotmetre a aquesta alteració. Aquestes dues ampliacions, tot i que siguin sota rasant, suposarien alteració excessiva i una agressió massa fort al BIC.

A la tafona no s'hi pot instal·lar un bar, sinó que s'han de mantenir tots els estris existents que en formen part i reservar-la per a la seva visita i s'ha de mantenir el paviment actual, tant el tipus de paviment en cada punt com la seva topografia. Això inclou no només l'espai de la tafona sinó també l'antiga botiga d'oli (al projecte, dependència anomenada 11), i els graners (al projecte, dependència anomenada 9 i 10). No s'hi pot implantar un ús que requereixi instal·lacions ni mobiliari. Un terra de vidre a tota la tafona seria un element que distorsionaria excessivament la seva contemplació. Si en algunes zones puntuals s'ha de sobreposar un nou paviment, s'haurà de proposar una solució alternativa més integrada.

- d) A la planta primera, als estables, s'ha de conservar i integrar el paviment existent, per tant, s'ha d'explicar com es vol fer l'anivellació dels paviments de manera que sigui compatible amb la conservació dels mateixos.
- e) A la torre no s'hi pot introduir una nova escala entre la planta segona i la tercera. S'han d'assenyalar sobre la documentació planimètrica la situació de les pintures trobades i s'han de proposar mesures de protecció i integració de la intervenció arquitectònica amb les pintures.
- f) Els annexes no es poden enderrocar i tornar a construir, en tot cas s'hauran de restaurar o rehabilitar.
- g) A les façanes, a l'alçat 03 plànol A038, la porta del garatge no se'n pot tapiar la meitat i deixar una finestra de proporció horitzontal. S'haurà de deixar l'obertura que hi ha ara i en tot cas, convertir en finestra una part. La finestra resultant haurà de tenir una proporció vertical.

Per tal d'esmenar les deficiències detectades a l'informe del Servei de Patrimoni Històric, el promotor ha presentat una modificació del projecte al Consell Insular de Mallorca.





En relació amb l'informe del Servei d'Espais Naturals, el passat 12 de febrer de 2020, la Direcció Insular d'Urbanisme va presentar la nova documentació aportada pel promotor per tal d'esmenar les deficiències detectades (RE CMAT-GOIB 2253). El passat 24 de març de 2020 va tenir entrada l'informe tècnic del Servei d'Espais Naturals de data 26 de febrer de 2020 sobre aquesta nova documentació, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 436. Es va concloure el següent:

Per tot l'anterior, i en relació al paratge natural de la Serra de Tramuntana, s'informa favorablement a la totalitat d'aquest projecte, atès que no es considera que pugui afectar significativament als seus objectius de conservació, sempre i quan es tinguin en compte les següents condicions:

- a) La restitució de les marjades en la zona de la piscina que ha proposat el promotor, així com la nova disposició de la piscina i els seus annexes s'hauran d'incorporar a les memòries descriptives i constructives del projecte bàsic, juntament amb la seva planigrafia corresponent i previsió pressupostària.
- b) La depuradora d'oxidació total que es detallarà en el projecte d'execució ha d'incloure filtres o tractaments biològics previs a l'abocament.
- c) Les explotacions i concessions d'ús privatiu de les aigües existents a la finca (dos pous) han de comptar amb la pertinent autorització de l'administració hidràulica.
- d) L'enrajolat o referit del vas de la piscina ha de ser de color bru, terrós o verd.
- e) 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.
- f) Si s'han de realitzar tasques de desbrossament per a la instal·lació dels equips previstos en la zona "àrea de serveis" (antic aljub), aquestes afectaran a la superfície més reduïda possible.
- g) Totes les conduccions que arriben o parteixen dels equips previstos en la zona "àrea de serveis" (antic aljub), com electricitat, gas propà, aigua, i tèrmiques, discorreran en tot moment pel camí existent que comunica aquesta zona amb l'edificació principal i la piscina.
- h) El programa de gestió de boscos per a reduir el perill d'incendis forestals i fomentar el creixement d'espècies indígenes al que es fa referència al projecte bàsic no pot afectar a les zones on ja es desenvolupa vegetació silvestre. No s'admet l'ús d'espècies de caràcter invasor, com tampoc al·lòctona no invasora, essent el més recomanable la utilització únicament d'espècies vegetals autòctones, adaptades al clima mediterrani. Es tindran especialment en compte en aquest sentit les espècies citades en el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores (Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost). Si per a la seva execució és necessària la tala, arrabassament o qualsevol altra operació que ocasioni la inutilització d'exemplars arboris d'espècies forestals de diàmetre normal (a 1,30 m) superior a 10 centímetres, es requerirà autorització administrativa de l'òrgan forestal.
- i) 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.
- j) Si els dos horts que es situaran en les marjades que s'ubiquen al N de l'edificació principal es destinen a la producció d'agricultura ecològica i/o integrada, hauran de comptar amb l'informe de l'administració hidràulica sobre la suficiència de recursos hídrics.
- k) 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).
- l) Per a la reparació dels marges de la finca i per a la restitució de les marjades en la zona de la piscina, s'utilitzaran exclusivament tècniques tradicionals de pedra en sec, respectant les seves característiques originals, tant en estructura com en materials.
- m) L'habilitació de les dues àrees d'aparcament han de preveure actuacions d'impermeabilització del sòl i d'integració paisatgística.
- n) No poden obrir-se nous vials ni camins.
- o) Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat.
- p) 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'estudi d'impacte ambiental que acompanya el projecte bàsic, i les mesures preventives i correctores addicionals (apartat 3) de l'estudi d'impacte ambiental del projecte modificat (redactats per PODARCIS Consultores/Auditors).

Anàlisi tècnica de l'expedient

Alternatives

D'acord amb l'estudi d'impacte ambiental, s'han estudiat les alternatives següents per al projecte d'hotel rural:

- Alternativa 0 (no execució del projecte). Son Valentí està catalogat com a Bé d'Interès Cultural, concretament com a monument de tipologia d'arquitectura defensiva per la Llei 12/1998 de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears. Segons s'estableix a l'article 26 de la Llei 12/1998 «els propietaris, titulars de drets o simples posseïdors de béns d'interès cultural o catalogats tenen el deure de conservar-los, mantenir-los i custodiar-los de tal manera que se'n garanteixi la salvaguarda dels valors. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir-ne la conservació». Cal destacar que el manteniment d'aquest tipus d'instal·lació requereix una inversió econòmica important. Per tant, no es considera viable l'alternativa zero ja que s'incuriria en incompliment de la Llei 12/1998. Per aquest motiu, es pretén mantenir l'estructura i els valors pels quals Son Valentí va ser declarat BIC i disposar, al mateix temps, d'una activitat econòmica que garanteixi a llarg termini el manteniment i la conservació d'aquest element patrimonial.



- Alternativa d'emplaçament: no és possible utilitzar una altra ubicació ja que es tracta d'una reforma de les construccions existents i no d'una nova construcció. Per tant, no es contempla aquesta alternativa.

- Alternativa de procés: es contemplen les 3 alternatives que s'han plantejat fins a arribar a la proposta actual després de les diferents modificacions que s'han fet del projecte:

Alternativa 1 (projecte bàsic després de les consultes). Es suprimeixen les pistes de tennis. Es preveu una única piscina amb làmina d'aigua de 160 m² i 21 places d'aparcament. És l'alternativa seleccionada.

Alternativa 2 (projecte bàsic). Es contempla 1 pistes de tennis, piscina (262,5 m²) i 60 places d'aparcament.

Alternativa 3 (projecte inicial). Es preveuen 2 pistes de tennis, 2 piscines i jacuzzi (510 m²) i 60 places d'aparcament.

Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

A l'estudi d'impacte ambiental es presenta una identificació i valoració dels impactes ambientals que produirà el projecte sobre l'entorn durant la fase de construcció i explotació. Per a la identificació i valoració dels impactes ambientals s'ha utilitzat la tècnica de les matrius a partir de la consideració de les seves característiques més significatives, així com de la importància de cada recurs i s'ha estructurat en tres àmbits (medi abiòtic, medi biòtic i medi antròpic).

A la fase de construcció, s'han identificat les següents activitats productores d'impactes:

- Desbrossament i condicionament de camins. Aquesta actuació té un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire i el renou, els recursos edífics, la flora, la fauna i el paisatge.
- Generació d'obra de demolició. Aquesta activitat té un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire i el renou, la fauna, el medi socioeconòmic i el paisatge.
- Excavació i anivellació del terreny. Aquesta actuació produirà un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire i el renou, els recursos edífics, la flora, la fauna i el paisatge.
- Reforma de les edificacions. Té un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire, el renou i el paisatge i un impacte positiu sobre l'economia local.
- Construcció d'equipaments complementaris. Té un impacte negatiu sobre la producció de renous, els recursos edífics, els recursos hídrics, la flora, la fauna, el paisatge i l'ús de territori.
- Generació de residus d'obra. Té un impacte negatiu sobre els recursos edífics, la flora, la fauna i el paisatge.
- Replaciació forestal de la zona. Aquesta acció té un impacte positiu sobre els recursos hídrics, la flora, la fauna, el paisatge, l'economia local i l'ús del territori.

Pel que fa a la fase de funcionament, les activitats productores d'impactes són les següents:

- Consum de recursos energètics. Té un impacte negatiu sobre la qualitat atmosfèrica.
- Consum de recursos hídrics. Té un impacte negatiu.
- Generació de residus orgànics i assimilables a urbans. Té un impacte negatiu sobre els recursos hídrics, la flora, la fauna i el paisatge.
- Generació d'efluents líquids. Aquesta acció té un impacte negatiu sobre els recursos hídrics i la flora.
- Generació d'ocupació. Té un impacte positiu sobre l'economia local.

En relació amb els impactes sobre la qualitat atmosfèrica, durant la fase de construcció es concentren el 90% de les accions responsables d'aquesta alteració. A l'EIA es proposen les mesures següents per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica i acústica durant la fase de construcció: cobriment del material de construcció amb lones; controls periòdics de la maquinària, evitar la manipulació de material susceptible de produir pols els dies de vent intens; regulació adequada del tràfic rodat i limitació de la velocitat a 15 km/h; regs continuats durant l'obra i ús de material adequat per a l'amortiment del renou i les vibracions.

Atès que les actuacions projectades es troben dins del paratge natural de la Serra de Tramuntana i que part de la finca de Son Valentí està afectada pel LIC ES5310081-Port des Canonge, s'haurien de contemplar mesures per a la minimització del renou durant la fase d'explotació.

L'impacte sobre els recursos hídrics es generarà en major mesura durant la fase d'explotació per causa de l'increment de consum d'aigua i per la gestió de l'aigua residual. Segons l'EIA, per a l'hotel rural de Son Valentí s'estima un consum d'uns 4,75 m³/h. Com ja s'ha indicat prèviament, es preveu que tant l'hotel rural Son Valentí com l'hotel rural Son Bunyola s'abasteixin dels mateixos pous. En aquest sentit, el consum d'aigua total estimat és de 9,5 m³/h. Aquests pous es troben a la finca de Son Bunyola i tenen el codi AAS7297 i AAS7296:

Pou AAS7297. Té un ús domèstic. S'ha sol·licitat canvi d'autorització (expedient A_S_7613) amb un cabal de 10.000 l/h i un volum anual de 30.000 m³.





Pou AAS7296. Té un ús domèstic. Proporciona un cabal de 8.500 l/h. S'ha sol·licitat canvi d'autorització (expedient A_S_7614). Segons consta a l'EIA, aquest pou pot ser utilitzat especialment per al reg.

Una altra font de subministre d'aigua de la finca Son Bunyola és la font Clot de s'Aigua i, a més, s'està tramitant també un nou sondeig pel subministrament en cas d'avaries o imprevists.

A la documentació presentada, s'adjunta un informe fet per l'enginyer de mines Jaime Fernández Homar en el qual es justifica la disponibilitat d'aigua a la finca Son Bunyola.

Tot i que pareix que la disponibilitat d'aigua estarà garantida, són molt importants les mesures per disminuir el consum d'aigua ja que en aquest tipus d'activitat el consum d'aigua per turista és molt més elevat que el consum per resident.

Per minimitzar l'afecció als recursos hídrics es proposen les mesures següents: manteniment adequat de la maquinària a l'obra; prohibició de realitzar reparacions de la maquinària a la zona d'actuació; mesures per a evitar l'abocament de substàncies contaminants; instal·lació de mecanismes d'estalvi d'aigua en cisternes i aixetes; instal·lació d'un sistema de tractament de l'aigua residual que compleixi amb els requisits del Pla Hidrològic de les illes Balears; possibilitat d'implementar sistemes d'acumulació i aprofitament de l'aigua de pluja, etc.

Per una altra banda, s'ha de tenir en compte també que l'hotel rural disposarà d'una piscina amb una làmina d'aigua de 160 m² de superfície. En aquest sentit, a l'article 30 del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) de l'Illa de Mallorca s'estableix, entre altres coses, que la làmina d'aigua no ha de ser superior a 75 m². Si bé el PIAT de l'Illa de Mallorca no és d'aplicació al projecte, sí es pot prendre com a referència i es considera oportú limitar la superfície de la làmina d'aigua. A més de l'ocupació del territori i dels efectes paisatgístics que poden suposar les làmines d'aigua de gran superfície, s'ha de considerar també que, d'acord amb un estudi fet per la Universitat de les Illes Balears, la pèrdua d'aigua en les piscines a causa de l'evaporació equival al 4,9 per cent de tot el consum d'aigua de les zones urbanes de les illes Balears.

Pel que fa a les aigües residuals, d'acord amb el Pla Hidrològic, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.

Durant la fase d'explotació, una de les accions que produirà més afecció sobre el medi ambient serà el consum de recursos energètics. A l'EIA es proposen tota una sèrie de mesures per tal de reduir el consum d'energia: realitzar una auditoria energètica per a garantir el correcte aïllament de l'edificació; instal·lar sistemes intel·ligents per a la regulació de temperatura a zones de l'hotel; instal·lació de bombetes i lluminàries de baix consum, detectors de presència i sistemes reguladors d'intensitat de llum; adquisició d'electrodomèstics industrials eficients; control de la temperatura de climatització i instal·lació de sistemes d'interrupció de la climatització, etc.

Cal destacar que a l'EIA no s'han avaluat els efectes del projecte sobre el canvi climàtic i no s'ha fet cap càlcul de petjada de carboni. L'únic aspecte que es comenta en relació a la petjada de carboni és que l'equip de producció de calor mitjançant biomassa que s'instal·larà tindrà un factor d'emissió zero pel tipus de combustible emprat.

En general, el càlcul de la petjada de carboni d'un establiment hotelier mostra que les principals activitats emissores de gasos d'efecte hivernacle són les següents: el desplaçament de vehicles, el consum de combustibles fòssils, les fugites dels equips de climatització i/o refrigeració i el consum elèctric. Per tal de reduir aquestes emissions, a més de les mesures proposades a l'EIA, s'han de considerar aquestes altres mesures:

- S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llum, colors clars en les habitacions, etc.).
- S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i refrigeració per tal de comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.
- S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- S'ha de realitzar un manteniment periòdic de les calderes.
- S'han d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i dutxes per tal de reduir el consum d'aigua calenta.
- Es recomana l'ús de sistemes freecooling per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.
- Tenint en compte que d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.

S'ha d'indicar que l'única energia renovable que contempla el projecte és la biomassa. Es descarta la instal·lació de panells solars en la coberta de l'edifici ja que l'edifici existent està catalogat com a BIC.

Pel que fa a les mesures proposades a l'EIA per tal de minimitzar l'afecció al sòl es poden destacar les següents: minimització del temps d'exposició del sòl durant la fase de construcció; adequada senyalització, jalonament i tancament de la zona; retirada, aplec i conservació de



la terra vegetal per tal que pugui ser reutilitzada per a tasques d'anivellació, enjardinament, etc.; lliurament a gestor autoritzat dels residus de construcció i demolició; prohibició de les reparacions de la maquinària a la zona d'actuació; control dels efluent líquids generats; estabilització dels talussos d'excavació mitjançant murs de contenció i bancals (marges) i conservació dels drenatges, marges i parets seques.

En relació amb les mesures per minimitzar l'impacte sobre la vegetació, a l'EIA es proposen les següents: jalonament i senyalització de les zones d'actuació; utilització d'espècies autòctones adaptades a la climatologia i a l'edafologia de la zona d'actuació; selecció d'espècies vegetals amb baix requeriment hídric per a les zones enjardinades; reubicar els individus que destaquen pel seu port o singularitat i no incloure a les zones verdes cap espècie considerada al llistat «Els vegetals introduïts a les Illes Balears».

Pel que fa al risc d'incendi, es proposen les mesures següents: a l'entrada de l'obra es col·locaran cartells indicatius de «prohibit fer foc»; prohibició de fumar durant la permanència a l'obra; manteniment dels camins i pistes lliures d'obstacles i residus que impedeixin el pas i la maniobra de vehicles; la zona d'emmagatzematge de combustibles líquids per al funcionament de la maquinària s'ubicarà sobre terrenys sense vegetació i s'evitaran abocaments; no podran circular o estacionar a les zones d'alt risc d'incendi els vehicles que no disposin d'un sistema de protecció al tub d'escapament i al catalitzador; els vehicles estaran equipats amb extintors de pols de 6 kg o més de càrrega ABC; la maquinària autopropulsada haurà de disposar de mataguspaires als tubs d'escapament; col·locació de cartells indicatius de perill a les zones d'alt risc d'incendi.

Pel que fa al residus de construcció i demolició (RCDs), s'ha de tenir en compte que si es generen residus que continguin amiant s'han de gestionar adequadament i complir amb l'establert amb el 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, els quals estan considerats com a perillous, s'hauran de lliurar a un gestor autoritzat.

Quant als residus que es generin durant la fase d'explotació, s'han de preveure mesures per a la minimització, reducció i recollida selectiva.

Pel que fa al paisatge, l'estudi d'incidència paisatgística conclou que l'impacte paisatgístic del projecte és compatible amb l'entorn i que el seu desenvolupament no comprometrà la qualitat de l'àrea d'influència visual.

Cal destacar que un dels aspectes més positius del projecte és que ajudarà a conservar els elements patrimonials i el manteniment del paisatge. Com s'indica a la documentació presentada, per l'execució del projecte es seguiran els criteris establerts pel Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca.

Finalment, a l'EIA es presenta un programa de vigilància i seguiment ambiental on s'estableixen les mesures preventives i correctores i controls a realitzar. S'indica també a l'EIA que, atès que el projecte supera la quantia d'un milió d'euros, i d'acord amb l'article 29.2 de la Llei 12/2016, es contractarà una auditoria ambiental.

Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte d'hotel rural al polígon 2, parcel·les 80 i 82 de la finca Son Valentí (TM Banyalbufar), promogut ARENAL & DUNAS RESORT, S.L., atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures preventives previstes a l'EIA i a les modificacions presentades, i els condicionants següents:

1. El pressupost del projecte ha d'incloure les partides per a l'aplicació de les mesures i el seguiment ambiental.
2. 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. Pel que fa a la fase de funcionament de l'hotel rural, també 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.
3. La restitució de les marjades en la zona de la piscina que ha proposat el promotor, així com la nova disposició de la piscina i els seus annexes, s'hauran d'incorporar a les memòries descriptives i constructives del projecte bàsic, juntament amb la seva planigrafia corresponent i previsió pressupostària.
4. L'enrajolat o referit del vas de la piscina ha de ser de color bru, terrós o verd.
5. 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.
6. Si s'han de realitzar tasques de desbrossament per a la instal·lació dels equips previstos en la zona "àrea de serveis" (antic aljub), aquestes afectaran a la superfície més reduïda possible.
7. Totes les conduccions que arriben o parteixen dels equips previstos en la zona "àrea de serveis" (antic aljub), com electricitat, gas propà, aigua, i tèrmiques, recorreran en tot moment pel camí existent que comunica aquesta zona amb l'edificació principal i la piscina.



8. Es prendran totes les mesures que siguin adients per a prevenir qualsevol afectació als elements del patrimoni històric presents en la zona d'actuació.
9. Per a la reparació dels marges de la finca i per a la restitució de les marjades en la zona de la piscina, s'utilitzaran exclusivament tècniques tradicionals de pedra en sec, respectant les seves característiques originals, tant en estructura com en materials.
10. L'habilitació de l'àrea d'aparcament ha de preveure actuacions d'impermeabilització del sòl i d'integració paisatgística.
11. No poden obrir-se nous vials ni camins.
12. Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat. En cas que durant les obres es generin residus amb amiant, s'haurà de complir amb l'establert amb el 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.
13. S'ha d'obtenir l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua dels pous existents a la finca de Son Bunyola per a l'activitat proposada.
14. Durant el temps que duri l'obra s'han d'adoptar les precaucions màximes per a evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs), tant de manera accidental com per dur a terme les tasques de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.
15. S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant, per exemple, murs de contenció i marges.
16. S'han de mantenir i conservar els drenatges, els marges i les parets seques i el sistema hidràulic de la finca.
17. El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'hauran d'adaptar a l'establert a l'article 80 del Pla Hidrològic de les Illes Balears vigent (Reial Decret 51/2019). A més, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.
18. S'hauran de reutilitzar les aigües depurades pel reg. La sol·licitud es regirà per l'establert a l'article 8 i a l'annex II del Reial Decret 1620/2007, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
19. 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.
20. S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llum, colors clars en les habitacions, etc.).
21. S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
22. S'han d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i dutxes per tal de reduir el consum d'aigua calenta.
23. S'han d'instal·lar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.
24. Per a la plantació dels 195 arbres previstos s'utilitzaran exclusivament espècies pròpies de la zona.
25. El programa de gestió de boscos per a reduir el perill d'incendis forestals i fomentar el creixement d'espècies indígenes al que es fa referència al projecte bàsic no pot afectar a les zones on ja es desenvolupa vegetació silvestre. No s'admet l'ús d'espècies de caràcter invasor, com tampoc al·lòctona no invasora, essent el més recomanable la utilització únicament d'espècies vegetals autòctones, adaptades al clima mediterrani. Es tindran especialment en compte en aquest sentit les espècies citades en el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores (Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost). Si per a la seva execució és necessària la tala, arrabassament o qualsevol altra operació que ocasioni la inutilització d'exemplars arboris d'espècies forestals de diàmetre normal (a 1,30 m) superior a 10 centímetres, es requerirà autorització administrativa de l'òrgan forestal.
26. Es farà una faixa perimetral de prevenció entre els límits de l'edificació i la zona forestal de 30 m d'amplada, amb les següents condicions:
 - Arbrat: distància entre peus, mínim 6 m i esporgats 1/3 de l'alçada. Fracció de cabuda coberta per vegetació arbòria: inferior al 50%.
 - Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 30%. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.
 - Restes de vegetals morts (secs) i podes: s'han de retirar o triturar en un termini màxim de 10 dies per tal d'evitar la propagació d'incendis.





27. 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 realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre terreny forestal, no poden suposar en cap cas un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest. S'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, els arbres catalogats com a singulars, les alzines (*Quercus ilex*) i les espècies de gran port.

28. Durant l'execució del projecte es prendran les mesures establertes a l'article 8.2.c del Decret 125/2007 sobre mesures conjunturals de prevenció durant l'època de perill d'incendis forestals. Referent a utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:

- S'ha de complir allò que estableix la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions en relació al risc d'incendi.

- Les màquines que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 metres del mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.

En tots els treballs que es realitzin a terrenys forestals o en aquells que es trobin condicionats per les mesures preventives anteriorment referides s'ha de disposar, per a ús immediat, d'extintors de motxilla carregats i de les eines adequades que permetin sufocar qualsevol conat que es pogués provocar.

29. Els dipòsits de material i maquinària estaran sempre a una distància mínima de 10 m del combustible forestal existent, quedant lliures de residus.

30. Al llarg del camí, i en tot el tram limitant amb terreny forestal, caldrà establir una franja de prevenció d'incendis, sense perjudici de la resta de normativa sectorial que hi sigui d'aplicació. Aquestes franges han de ser d'almenys el 10% de l'amplada de la via, i han de tenir com a mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors. Durant l'època de perill d'incendi forestal, les franges de prevenció s'han de mantenir permanentment lliures de matoll, vegetació herbàcia i qualsevol tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

31. Els operaris vinculats a l'execució del projecte i els usuaris posteriors seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendis forestals (112).

32. La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés o de comunicació alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi per tal que puguin donar la volta els vehicles en cas d'emergència.

33. Atès que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.

34. Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'art. 7 del Decret 125/2007.

35. S'han de posar a l'abast dels hostes opuscles o fulls 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 de 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 declaració d'impacte ambiental.

36. No es permet l'obertura de nous accessos a la carretera.

37. No es permet l'acumulació de materials ni d'escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies, ni dificultar amb l'execució de les obres el trànsit.

38. Es recuperaran i mantindran les zones de la finca indicades com a agrícoles en el cadastre per tal de conservar la unitat paisatgística tradicional.

39. S'haurà d'adequar la piscina als marges, al terreny i realitzar mesures d'integració paisatgística.

40. S'ha de disposar de sistemes de recollida de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-les per a un ús posterior.

Es recomana:

- L'ús de sistemes freecooling i de recuperació d'energia, si no fos obligatori, per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.

- Estudiar la viabilitat d'implantar un sistema d'aprofitament de l'aigua grisa.

Es recorda que:

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

- D'acord amb la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, els equips de producció de calor mitjançant biomassa i mitjançant gas així com el grup electrogen constitueixen una activitat potencialment contaminant de l'atmosfera (APCA). Per a la classificació de l'APCA s'ha de tenir en compte que l'activitat projectada es troba dins un espai natural protegit i a menys de 500 m d'un espai de xarxa natura 2000.

- D'acord amb l'establert al punt 5 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears és necessari l'informe favorable de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.

- 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.

- D'acord amb els art. 31 i 33.3.c de la Llei 5/1990 de carreteres de la CAIB, les obres es realitzaran a fora de la zona de protecció de la carretera, a una distància mínima de 18 m mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

- Segons l'establert al punt 1 de l'article 61 del PHIB, s'han d'instal·lar 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.

- D'acord a la norma 33.1b del Pla Territorial de Mallorca i l'article 87.3 del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana no es permeten instal·lacions esportives a l'aire lliure.

-No es poden ampliar les edificacions existents.

-S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i refrigeració per tal de comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.

-S'ha de realitzar un manteniment periòdic de les calderes.

Aquesta proposta de 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, 6 de maig de 2020

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

