

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3157 *Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el hotel rural polígono 2, parcela 77 Son Bunyola, TM Banyalbufar (125A/2019)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 3 de marzo de 2020,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto consiste en la reforma integral y conversión de los edificios existentes en Son Bunyola (edificio principal y 6 anexos) y su entorno, en el municipio de Banyalbufar, con el fin de implantar el uso de hotel rural, con 29 habitaciones dobles (58 plazas), más zonas comunes y de servicio. Para comunicar interiormente el edificio principal con el edificio de la almazara se proyecta un nuevo volumen de comunicación en planta sótano. En el exterior se sitúan una piscina grande y una pequeña, zonas con terrazas, zonas de recreo, zonas de aparcamiento, de instalaciones, etc.

Se ubica en suelo rústico clasificado como Área Natural de Especial Interés (ANEI), dentro del Paraje Natural de la Sierra Tramontana y dentro del espacio Red Natura 2000 (ZEC ES5310081-Port des Canonge).

El proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y está incluido en el anexo 1 (proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria):

Grupo 9. Otros proyectos

a) Los proyectos siguientes cuando se desarrollen en espacios naturales protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad:

10º [...]; Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable.

Según la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, también se incluye en el Anexo 1 (proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria):

Grupo 10. Proyectos en espacios naturales protegidos

Los proyectos siguientes, cuando se desarrollan en espacios naturales protegidos o espacios protegidos Red Natura 2000, de acuerdo con la Ley 42/2007 y la Ley 5/2005, en zonas húmedas incluidas en la lista del Convenio de Ramsar y en zonas especialmente protegidas de importancia para el Mediterráneo (ZEPIM) del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo:

8. Proyectos de urbanizaciones y de instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas.

Por lo tanto, con carácter previo a su autorización administrativa, procede formular su declaración de impacto ambiental, de acuerdo con el art. 41 de la Ley 21/2013.

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

El objetivo del proyecto es la reforma integral y conversión de las casas existentes de Son Bunyola y su entorno, una antigua finca agrícola, en hotel rural, situado en el término municipal de Banyalbufar, formada por un edificio principal y 6 anexos, para conformar un total de 29 habitaciones (58 plazas), con una superficie total construida de 3.952,96 m2 más zonas comunes y de servicio. Para comunicar interiormente el edificio principal con el edificio de la almazara se proyecta un nuevo volumen de comunicación en planta sótano. En el exterior se sitúan una piscina grande y una pequeña, zonas con terrazas, zonas de recreo, zonas de aparcamiento, de instalaciones, etc. Se accede por la carretera C-710 km 83.

La topografía del terreno es muy pronunciada, por lo que el entorno de las casas está conformado por numerosos bancales.



La finca de Son Bunyola está catalogada y declarada como Bien de Interés Cultural según Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles (BOE núm. 125, 5 de mayo de 1949), e incluida dentro del Catálogo de Bienes patrimoniales de Banyalbufar.

El proyecto se ubica en el polígono 2, parcelas 77 y 156, en suelo rústico de especial protección, dentro del Paraje Natural de la Sierra Tramontana y dentro del espacio Red Natura 2000 (ZEC ES5310081-Port des Canonge).

Se diferencian los siguientes ámbitos de actuaciones:

- Edificio principal: ampliación en el sótano en las zonas de servicio del hotel y spa. Se destinará a salones y se conservará el horno existente. 190,11 m² superficie excavada. La planta baja albergará la recepción, salas y salones de estar, bar-cafetería, cocina de apoyo, comedor y baños. El primer piso tendrá 9 habitaciones y se reconstruirá la zona sobre la entrada y el segundo y tercer piso se destinarán a 8 habitaciones.
- Edificio «Tafona» (Anexo 1): se restaurarán el sótano, planta baja y primer piso para albergar en total 11 habitaciones, y el sótano dispondrá de espacios para almacenamiento, vestuarios y comedor vinculados al personal del hotel.
- Las Casas (Anexos 2, 3 y 4): los anexos 2 (1 habitación) y 3 (1 habitación) ampliarán 23,62 m² en total. El anexo 4 se destinará a almacén de trabajadores. Se restaurarán los muros de piedra.
- Anexo 5: edificio existente que se restaurará para albergar las oficinas de administración del hotel.
- Túnel de ampliación: conecta el edificio principal y la almazara.
- Zona piscinas: las dos piscinas, la grande (173,27 m²) y el jacuzzi (25,48 m²) se ubican en el lado norte del edificio principal, con una superficie total de 830,71 m².
- Zona aparcamientos: habilitarán diferentes espacios en los alrededores de los bancales para el aparcamiento de 52 vehículos. Se ha reducido de las 110 plazas originales.

En el proyecto modificado se eliminan las tres pistas de tenis previstas inicialmente.

En el proyecto modificado se mantienen la totalidad de los márgenes existentes, desestimando la eliminación de 70,36 m² de terrazas en mal estado de conservación previsto en el proyecto original y se ha corregido la geometría de las zonas del proyecto con modificaciones excesivas de márgenes: zona piscina, aparcamiento y zona de servicios-instalaciones, de acuerdo con las indicaciones del informe de Patrimonio de 26/06/2019.

Se prevé la tala de 37 árboles, de los 506 existentes, para poder realizar las tareas constructivas, y la plantación de 752 árboles similares a los existentes.

El suministro de energía eléctrica se hará mediante línea subterránea de 15 kV (en proyecto independiente).

Para el suministro de agua, la finca dispone de autorización para extraer 8,5 m³ / h de agua de pozo. Se está tramitando un nuevo sondeo y una nueva concesión para 10 m³ / h.

Se prevé la instalación de una depuradora de oxidación total para el tratamiento de aguas residuales.

El presupuesto total es de 7.512.800 €.

2.Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

El proyecto se ubica en terrenos calificados como suelo rústico, con la categoría de ANEI (Área Natural de Especial Interés protegido), dentro del Paraje Natural de la Sierra Tramontana y dentro del espacio Red Natura 2000 (ZEC ES5310081-Port des Canonge).

El Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y Estudio de Repercusiones del proyecto ha realizado un inventario ambiental, donde se describe el medio abiótico (climatología, calidad atmosférica y confort sonoro, suelo, relieve y carácter topográfico, marco geológico y litológico, hidrología superficial: torrentes, hidrología subterránea: cantidad y calidad del agua subterránea), medio biótico (flora y vegetación, fauna, hábitats, figuras de protección ambiental y territorial y valores de interés) y medio antrópico (paisaje, vías de comunicación y acceso e infraestructura energética).

El EIA incluye un análisis del confort sonoro diurno con medidas en 3 zonas alrededor de las casas con valores por debajo de los 55 dBA, que es el límite establecido para usos residenciales en el RD 1367/2007.

En relación a la geomorfología, la zona donde se ubica el proyecto presenta topografía abrupta y fuertes pendientes, que han sido controladas y aprovechadas con la construcción de bancales (márgenes), que permite la estabilización de las laderas y el aprovechamiento para agricultura y están relativamente bien conservadas.

En cuanto a la hidrología superficial, no hay torrentes ni se identifica ninguna zona susceptible de sufrir inundaciones.



En cuanto a las aguas subterráneas, la parcela ubica sobre la MAS 1802M2-Banyalbufar, con buen estado cuantitativo y cualitativo, vulnerabilidad de acuíferos moderada. En la finca de Son Bunyola existen dos sondeos autorizados y un manantial.

En relación a la vegetación, se ha identificado en el terreno la especie incluida en el Catálogo Balear de especies amenazadas *Myrtus communis*, *Rhamnus alaternus* y el endemismo *Smilax aspera* var. *Balearica*. No se verán afectados por el proyecto de reforma. Se presenta un listado de especies vegetales según consulta al Bioatlas (cuadrícula 1x1).

Las especies de fauna se caracterizan por los hábitats asociados a la actividad agrícola. Se incluye un listado de las especies observadas durante las visitas y de las potenciales en función a las características de la zona. Destaca la posible presencia del coleóptero *Cerambyx cerdo mirbeckii*, catalogado, pero a nivel de Baleares se considera una plaga.

Entre los hábitats identificados, destaca la predominancia de *Cneoro tricocci* - *Ceratonietum siliquae*, incluido dentro de los matorrales termomediterráneos y predesérticos (Código 5330 de la Directiva Hábitats) y conformado por acebuchal y matas no arborescentes donde dominan el lentisco (*Pistacia lentiscus*) y el acebuche (*Olea europaea* subsp. *Sylvestris*).

En el Anexo 2 del EIA se ha evaluado las repercusiones ambientales del proyecto sobre Red Natura 2000, en concreto, el LIC Port des Canonge (ES5310081).

De los hábitats identificados, sólo el hábitat 9340-Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* tendrá afecciones puntuales, sin condicionar el mantenimiento de la funcionalidad del hábitat ni su fragmentación.

Se presenta una relación de especies de aves, invertebrados y mamíferos identificadas en la ficha del LIC, justificando la no afección. Entre las especies afectadas se encuentran las aves *Burhinus oedicnemus* (alcaraván), *Galerida theklae* (cogujada), *Milvus migrans* (Milano negro), *Milvus milvus* (milano real), *Sylvia sarda* (curruca).

En cuanto a las especies vegetales presentes en el LIC, se hace una relación de las identificadas, sin resultar previsiblemente afectadas ninguna.

En relación a los espacios naturales presentes, la zona está dentro del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana y Red Natura 2000 (LIC).

También está dentro de ANEI y parte del proyecto se encuentra dentro de Área de Protección Territorial de costas, Área de Protección de Riesgos por incendios, erosión y deslizamientos.

En relación al patrimonio, la zona donde se realizará el proyecto está considerada como Bien de Interés Cultural al ser un paisaje pintoresco y el edificio de Son Bunyola está catalogado como BIC por la Ley de patrimonio.

3. Resumen del proceso de evaluación

Actuaciones previas

El Ayuntamiento de Banyalbufar, como órgano sustantivo, solicitó informes y recibió los siguientes:

- Dirección General de Recursos Hídricos. Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca. 11/10/2016. Exp. : 4173/2016. La responsable del Departamento Técnico de Coordinación y Gestión del Agua informó que el informe solicitado no es preceptivo de acuerdo con el artículo 2 del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística. En cualquier caso, se recuerda que se deben cumplir con ciertos condicionantes:

- Durante el tiempo que dure la obra se adoptarán las precauciones máximas para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las máquinas.
- El sistema de tratamiento de las aguas residuales debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

- Servicio de Gestión Forestal. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad. Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca. 04/11/2016. Exp. : AP254-16. El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo consideró que no existe inconveniente para la realización de las obras de reforma en el hotel rural de Son Bunyola en la parcela 77 del polígono 2 del TM de Banyalbufar siempre que se adopten las siguientes medidas (que se incluyen en este estudio de impacto ambiental como medidas correctoras):

- La zona edificada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, si el único acceso supera los 20 metros de longitud en terreno forestal, este deberá finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.



- En este caso se realizará una franja de prevención de 10 metros de amplitud a cada lado del camino de acceso a las casas. Esta franja, a partir del límite del camino, se realizará según concrete el Agente de Medio Ambiente sobre el terreno, y se recomienda, a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales, que tengan las siguientes características:
 - Arbolado: distancia entre pies, mínimo de 6 metros y podados a un tercio de su altura.
 - Arbustos: fracción de capacidad cubierta por arbustos inferior al 30%. Los arbustos tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 metros.
 - Restos vegetales: Se deberán retirar o tratar con restos vegetales generados en un plazo máximo de 30 días.
- La ejecución de la franja de autoprotección se realizará a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales de la vivienda. Por lo tanto, la necesidad de hacer las tareas de reducción del combustible vegetal sobre el terreno forestal, no pueden suponer en ningún caso un cambio de uso ni una pérdida del carácter forestal de este.
- Mantenimiento de las medidas de prevención: todas las actuaciones silvícolas deberán disponer de un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas.
- Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, se debe garantizar el paso por la finca a los servicios de emergencias, tal como especifica el artículo 7 del Decreto 125/2007.
- Departamento de Territorio e Infraestructuras. Servicios Técnicos de Urbanismo. Consell Insular de Mallorca. Exp. 022/2016-IG. 21 de noviembre de 2016 advierte de lo siguiente:
 - El municipio de Banyalbufar no dispone de catálogo municipal de patrimonio histórico definitivamente aprobado y se considera que el proyecto que se ha presentado va más allá de las obras de estricta conservación, por lo que, mientras no se apruebe definitivamente el catálogo, no se podrá autorizar.

Este catálogo está en fase final de aprobación y se tiene previsto que esté aprobado definitivamente antes del final de la tramitación del presente expediente. En cualquier caso se respetará este requisito legal.

- Según el artículo 145 de las Normas urbanísticas de las Normas subsidiarias del planeamiento del TM de Banyalbufar, todas las plantas del edificio contabilizan como superficie edificada y, por tanto, no es posible la ampliación planteada en las zonas de servicio de la cocina y spa dado que:

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares (LSR), en concordancia con el resto de normativa aplicable, no es posible la ampliación de las edificaciones existentes en las áreas naturales de especial interés (ANEI).
- En el artículo 87 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana se establece que los agroturismos y hoteles rurales se tienen que desarrollar en edificaciones existentes.
- En el artículo 28.4. de la LSR se establece que el volumen máximo construible en cada edificio no podrá superar los 1.500 m3.
- Atendiendo lo establecido en la norma 33.1.b del PTIM y en el artículo 87.3 del PORN, se deberían eliminar las pistas de tenis proyectadas, ya que en los hoteles rurales no se permiten instalaciones deportivas al aire libre.
- Dirección General de Turismo. Vicepresidencia y Consejería de Innovación, Investigación y Turismo. 25/10/2016. Exp. 13/2016 A3.2. El informe concluye que el proyecto cumple con los requisitos generales establecidos por la Ley 8/2012, de 19 de julio, el Decreto 20/2015, de 17 de abril y el Decreto 39/2015, de 22 de mayo y se puede informar favorablemente el cambio de uso en el hotel rural sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones y de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas.

El 23 de julio de 2018 el Servicio de Urbanismo del departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca solicitó a la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares consulta sobre las administraciones posiblemente afectadas para hacerles petición de informe en la tramitación de la evaluación ambiental ordinaria del proyecto dentro de la declaración de interés general.

El 27 de septiembre de 2018 se respondió a dicha consulta, con una lista de administraciones en las que hacer la consulta dentro del proceso de información pública.

Fase de información pública y de consultas

Según certificado del Servicio de Urbanismo del departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca de 02/07/2019, se sometió a información pública el proyecto durante 30 días, mediante publicación en el BOIB núm. 62 de día 05/07/2019, en la web del Consell Insular de Mallorca y publicado en el diario «Ultima Hora» de 15/05/2019.

Durante este plazo han sido presentadas alegaciones.

Han sido consultadas las siguientes administraciones:

- Ayuntamiento de Banyalbufar.
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad. Servicio de Planificación en el Medio Natural (Red Natura 2000).
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad. Servicio de Espacios Naturales (PORN).

- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad. Servicio Gestión Forestal y Protección del Suelo.
- Dirección General de Recursos Hídricos (Servicio de Estudios y Planificación)
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (Servicio de Protección de especies).
- Dirección General de Turismo.
- Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Dirección General de Ordenación del Territorio (Servicio Costas y Litoral).
- Dirección General de Agricultura y Ganadería
- Dirección Insular Patrimonio.

Se han recibido los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Protección de Especies (25/04/19) informa favorablemente la versión modificada del proyecto con el condicionante de enterrar los tendidos eléctricos o la sustitución por línea quebrada, más gruesa y visible o, al menos, la disposición de elementos visuales «salva pájaros» anti-colisión.
- Informe de DG Turismo (14/05/2019) sobre la versión modificada del proyecto, en el que remite al informe emitido el 06/04/2019, que se considera válido, donde indica lo siguiente:

«..., se puede informar favorablemente el cambio de uso a hotel rural, condicionado a la obtención de informe previo favorable y vinculante de la administración insular o municipal competente en patrimonio.

En todo caso, el proyecto en concreto deberá subsanar todas las observaciones indicadas para dar cumplimiento de las obligaciones y los requisitos que establecen las normas de habitabilidad, accesibilidad, higiene y seguridad, y demás normas de protección del consumidor y usuario, así como dar cumplimiento al resto de los requisitos establecidos en el artículo 104 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, y sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones y de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas.»

- Informes de la DG Salud Pública y Participación (14/05/2019 y 01/04/2019):

«Se informa favorablemente en relación al estudio de impacto ambiental condicionado a:

1. Cumplimiento del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente.
2. Cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a aguas de consumo humano, piscinas y legionela:
 - a. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnicos-sanitarios de las piscinas.
 - b. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
 - c. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
 - d. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
 - e. Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionela. »

- Informe del Servicio de Costas de la DG Ordenación del Territorio de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad (13/05/2019 y 06/11/2018) sobre la versión modificada del proyecto:

«Conclusiones

El proyecto básico modificado para la reforma de un edificio para destinarlo a hotel rural, promovido por ARENAL & DUNAS RESORT, S. L. en «Son Bunyola», pol. 2, parc. 77, Banyalbufar, de noviembre de 2018, firmado por el arquitecto Guillem Reynés Vázquez-Rovira, no contiene ninguna intervención en ZSP (Zona de Servidumbre Protección), por lo que no debe ser objeto de autorización, ni de ningún otro informe por parte de esta Dirección general de Ordenación del Territorio, que, por tanto, no ostenta la condición de Administración afectada.»

- Informe de la DG Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca (29/04/2019) sobre la versión modificada del proyecto, indicando que no tiene nada que alegar desde el punto de vista agrario.

- Certificado de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell Insular de Mallorca (17/09/2019) sobre la versión modificada del proyecto: «Suspender la tramitación del expediente para que se subsanen las deficiencias señaladas en el informe técnico de día 18 de junio de 2019 ». En este informe se requiere información sobre el estado actual, descripción de las intervenciones estructurales, de instalaciones, tanto interiores como exteriores y definir los materiales, texturas y colores a utilizar, equipo multidisciplinar (historiador del arte, arqueólogo y restaurador) durante toda la intervención y imágenes 3D y infografías.





En cuanto al contenido del proyecto, se pide que la intervención debe ajustarse al contenido y regulaciones de la declaración de BIC, los espacios exteriores, obliga al mantenimiento de los banales existentes, la reducción de los aparcamientos y zonas pavimentadas y reducción del impacto visual, la reducción de la conexión a la planta sótano de las dos edificaciones, ubicación de la sala de producción de ACS en construcción existente, la prohibición de instalar un bar en la almazara y mantener los utensilios existentes y de ubicar los baños o servicios sanitarios en la torre medieval, condiciones de apertura de la capilla, prohibición de sobreponerse o añadir elementos a la torre medieval y de ampliar o aumentar el volumen de los anexos situados a cota más alta.

El 13 de septiembre de 2019 el promotor presenta alegaciones en respuesta a estas deficiencias.

A fecha de redacción del informe no se tiene constancia de que se tenga la conformidad o no de Patrimonio ante la respuesta del promotor.

• Informe de la DG Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio (16/10/2019) sobre la versión modificada del proyecto, con las siguientes conclusiones:

«Conclusión

Por todo ello, con respecto a la APR de deslizamiento, informa favorablemente el proyecto de hotel rural en Son Bunyola en la parcela 77 del polígono 2 del término de Banyalbufar con el condicionado:

a. Se deben estabilizar los taludes de excavación mediante, por ejemplo, muros de contención y márgenes.»

• Informe de la DG Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio (11/10/2019) sobre la versión modificada del proyecto, con las siguientes:

"Conclusiones

Visto el proyecto modificado de reforma y ampliación de un edificio para destinarlo a hotel rural en la parcela 77 del polígono 2 de Banyalbufar (Son Bunyola):

- Respecto al paraje natural de la Sierra de Tramuntana, se informa desfavorablemente la construcción del llamado «Nuevo edificio de transformación», de 15,25 m2 de superficie, contemplado en el proyecto modificado y su planigrafía.

- Respecto al paraje natural de la Sierra de Tramuntana, se informa favorablemente el resto de actuaciones previstas en el proyecto, siempre y cuando se tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

a) La depuradora de oxidación total que se detallará en el proyecto de ejecución debe incluir filtros o tratamientos biológicos previos al vertido.

b) El nuevo sondeo y concesión para el aprovechamiento de las aguas subterráneas que se prevén en el proyecto deberán contar con la autorización de la administración hidráulica, y deberán ser preceptivamente informados por esta dirección general.

c) El alicatado o enfoscado de las dos piscinas (piscina y jacuzzi) debe ser de color pardo, terroso o verde.

d) Para evitar la alteración de la vegetación natural, no se pueden ubicar sobre áreas de vegetación silvestre las zonas de acopio y otros materiales y utensilios necesarios para la ejecución de las obras.

e) Queda prohibida la introducción de especies alóctonas invasoras.

f) Respecto al programa de gestión de bosques al que se hace referencia en el proyecto básico, así como en la creación de barreras arbóreas en los aparcamientos y la siembra de 752 árboles, se utilizarán preferentemente especies de flora autóctona.

g) Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la fauna presente en la zona, no se podrán generar ruidos fuertes o estridentes que llevarán la ejecución de las obras.

h) Se tomarán todas las medidas que sean adecuadas para prevenir cualquier afectación a los elementos del patrimonio histórico presentes en la zona de actuación (edificaciones, banales, paredes de piedra en seco). Para la restauración de los banales y paredes de piedra se utilizarán exclusivamente técnicas tradicionales de piedra en seco, respetando sus características originales, tanto en estructura como en materiales.

i) En relación a las actuaciones consistentes en la demolición de 70,36 m2 de terrazas, nueva construcción de 147,75 m2 de terrazas, así como en la restauración y consolidación de los banales existentes (zona piscinas y zonas de aparcamiento), y antes de su ejecución, se deberá garantizar que estas actuaciones no supondrán un deterioro o alteración significativos del patrimonio histórico, mediante consulta o autorización de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca (Consell de Mallorca).

j) La habilitación de las dos zonas de aparcamiento debe prever actuaciones de impermeabilización del suelo y de integración paisajística.

k) Para la autorización o concesión de la licencia relativos al proyecto específico de instalación de paneles solares en una zona concreta de la finca, se deberá solicitar a esta dirección general el informe preceptivo al respecto referencia el artículo 21.2 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

l) Se prohíbe la apertura de nuevos viales o caminos.

m) Todos los residuos que se generen deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.



n) Se llevarán a cabo todas las medidas preventivas y correctoras (apartado 7) y todas las acciones del programa de vigilancia ambiental (apartado 8) del EIA que acompaña el proyecto básico (Podarcis Consultores / Auditores, Junio 2018), así como las medidas preventivas y correctoras adicionales (apartado 3) del EIA del proyecto modificado (Podarcis Consultores / Auditores, diciembre 2018)

- Respecto a la Red Natura 2000, se informa favorablemente este proyecto, dado que no se espera que se puedan dar efectos significativos sobre sus valores de conservación. »

No se ha recibido respuesta a las últimas consultas realizadas al Ayuntamiento de Banyalbufar, al Servicio Gestión Forestal y Protección del Suelo y del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.

Evaluación de impacto ambiental

Alternativas

- Alternativa 0: no ejecución del proyecto. No es viable al estar catalogado Son Bunyola como Bien de Interés Cultural como monumento de tipología arquitectura defensiva por la Ley de Patrimonio, y tener el deber de los propietarios o responsables de su conservación y mantenimiento, y por tanto se incurriría en el incumplimiento de la Ley de Patrimonio autonómica.

- Alternativa de emplazamiento: no hay posibilidad de emplear otra ubicación, al tratarse de una reforma de construcciones existentes, y no contemplarse nuevas edificaciones en lugares alternativos.

- Alternativas de proceso: se contemplan 3 alternativas en función de las diferentes modificaciones del proyecto:

- Alternativa 1: proyecto básico después de consultas. Sin pistas de tenis. Piscinas (212,82 m²) y 51 plazas de aparcamiento. Es la última modificación y alternativa elegida.
- Alternativa 2: proyecto básico. 3 pistas de tenis. Piscinas (212,82 m²) y 51 plazas de aparcamiento.
- Alternativa 3: proyecto inicial. 3 pistas de tenis. Piscinas (278,84 m²) y 70 plazas de aparcamiento.

Principales impactos de la alternativa elegida y su corrección

La transformación de edificios agrícolas en hoteles rurales puede provocar la pérdida de campo y actividad agraria, con el consiguiente abandono de la actividad agraria en favor de la actividad turística. Esta situación implica evidentes impactos sobre el medio ambiente, sobre la fauna y la flora y sobre la suficiencia hídrica, energética y de saneamiento de la isla. Así, se contribuye a un aumento de tráfico de personas y vehículos, ruidos, contaminación de residuos, agotamiento de acuíferos, que, con el tiempo, conlleva una degradación y antropización de las zonas naturales.

El EIA presentado identifica y valora los impactos ambientales del proyecto durante las fases de construcción y funcionamiento del hotel rural, exponiendo los efectos positivos y negativos. Se han identificado y descrito los elementos generadores de perturbación ambiental (acciones del proyecto), así como los receptores del impacto, en tres ámbitos (medio abiótico, biótico y socio-económico).

En relación a los impactos sobre la calidad atmosférica, durante la fase de construcción se producirá liberación de partículas y gases, así como ruidos y vibraciones a consecuencia del movimiento de tierras, materiales de construcción y funcionamiento de maquinaria asociada a la obra. Se aplicarán medidas para minimizarlas, como riegos de caminos y zona de obras y control de la velocidad de la maquinaria, y supervisión del correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.

Se producirá un aumento del ruido por el tráfico de personas, por las actividades que se harán, etc. Dada la especial zona donde se encuentra, se recomienda mantener unos niveles de sonido correcto. En relación a esto, se deberá aplicar lo indicado en el informe del Servicio de Planificación, «durante la fase de funcionamiento del hotel se minimice la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, por lo que el entorno rural del hotel se mantenga como zona de silencio sin recuperar los límites de emisión de ruido, alrededor del hotel rural, de 55 dB, entre las 8 y las 22 h y los 45 dB, entre las 22 y las 8 h. »

Se producirá pérdida de suelo permanente por los movimientos de tierra (nivelación).

Se producirá un consumo de agua significativo. El EIA advierte sobre los efectos acumulativos de la proximidad del proyecto de reforma de la finca Son Valentí para convertirlo en hotel rural y que también requiere suministro de agua. El promotor es el mismo y se abastecerán de los mismos pozos. El consumo de agua total estimado es de 9,5 m³ / h.

En la finca de Son Bunyola existen 3 fuentes de suministro de agua:

- Solicitud de autorización (A_S_7613): caudal 10.000 l / h y volumen anual de 30.000 m³.
- Sondeo A_S_7614: 8,5 m³ / h
- Fuente (Clot de s'Aigua): 2.000 m³



En tramitación un nuevo sondeo por el suministro en caso de averías o imprevistos.

Además, se prevé la restauración de dos cisternas existentes y nuevos aljibes, que recogerán las aguas pluviales con una capacidad total de 170 m³.

Se aprovechará para almacenar agua con los dos lavaderos existentes: cerca de las casas encima del huerto (110 m² y capacidad 251,23 m³) y el otro en la ladera de la montaña (700 m² y capacidad 2.800 m³).

Dentro de la documentación adicional presentada el 12/12/2019 hay un informe de suficiencia de agua en la finca de Son Bunyola de 10/10/2019 redactado por el arquitecto Guillermo Reynés, donde concluye que, con las medidas adoptadas en el proyecto en relación al almacenamiento y reutilización del agua, dispone de suficiente suministro de agua para desarrollar la actividad hotelera contemplada en el proyecto de reforma.

En relación a las medidas de ahorro de agua, en el EIA se incluye la posibilidad de contemplar el proyecto constructivo con sistemas de acumulación y reaprovechamiento de agua de lluvia, poniendo entre paréntesis «aguas grises», cometiendo una equivocación, ya que no es lo mismo que el agua de lluvia. Las aguas grises son las que provienen de los baños, lavabos y lavadoras (platos y ropa), y que después de hacer un tratamiento se pueden reutilizar para las cisternas del inodoro, riego o limpieza.

En relación a medidas de optimización del agua, se considerará la instalación de reductores de caudales en grifos y duchas, inodoros de doble descarga (3l / 6l), grifería termostática, además de dar a conocer la importancia de los recursos hídricos y energéticos con la sensibilización y concienciación de los clientes o huéspedes del lugar, así como al personal de servicio.

Además, el agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública, concretamente con el RD 140/2003, de 7 de febrero, por la que se establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y del Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares. En relación con el agua de riego, para utilizar el efluente de salida de las depuradoras se deberá tener la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

En relación con el saneamiento, dado que no se dispone de alcantarillado público, se prevé la construcción de una estación depuradora de aguas residuales. El efluente resultante se empleará para el riego de bancales para infiltración subsuperficial. Los fangos en exceso deberán ser evacuados del sistema con regularidad. El sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.

Se recuerda que se deberá dar cumplimiento al Plan Hidrológico de las Islas Baleares (Real Decreto 51/2019), según el cual el titular deberá presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, en la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento.

No queda claro si habrá una fosa séptica en funcionamiento adicionalmente a la estación depuradora, ya que en el apartado 7.3. Medidas para minimizar la afección a los recursos hídricos de la EIA de medidas correctoras, se hace referencia a una fosa séptica que en ningún otro apartado aparece. No se permite el funcionamiento de una fosa séptica adicionalmente a la estación depuradora. Se deberá clausurar y sellar la fosa séptica existente.

Las actuaciones proyectadas deben minimizar al máximo el impacto sobre el cambio climático, por lo que se deberán proponer medidas en relación a lo que determina el artículo 35.c de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, de evaluación ambiental, ya sea en materia de reducción de consumo energético, disminución de la huella ecológica, utilización de energías renovables por parte de las instalaciones y / o maquinaria.

Este tipo de instalaciones requieren de un importante volumen de consumo de agua y electricidad, por lo que se deben aplicar medidas para minimizar el consumo de agua en la actividad hotelera. Los turistas generan un consumo mucho más elevado de agua, electricidad y saneamiento que los residentes. En efecto, según un estudio realizado en el marco del PIAT (Plan de intervención de Ámbitos Turísticos) de la Isla de Mallorca, los consumos medios de los turistas son siempre muy superiores a los consumos medios de los residentes, casi 3,5 veces más agua que un residente y casi cuadruplica el gasto energético.

El consumo energético lleva asociado un consumo de recursos no renovable.

Estos tipos de actividades demandan una cantidad de energía eléctrica que afecta al cambio climático. En las Islas Baleares, las emisiones de GEI (gas efecto invernadero) están directamente relacionadas con el consumo energético. El sector energético es el responsable de la mayoría de las emisiones GEI, con un 91% respecto del total. (Fuente: ESTRATEGIA BALEAR DE CAMBIO CLIMÁTICO 2013 a 2020).

El EIA incluye medidas para reducir el consumo de energía, como realizar una auditoría energética, instalación de sistemas inteligentes de regulación de la temperatura, instalación de luminarias de bajo consumo tipo LED, detectores de presencia, etc.



Según la EIA las casas de Son Bunyola tienen un proyecto en tramitación (sujeto a EIA y presentado en el ayuntamiento de Banyalbufar) para la conexión a la red eléctrica de Endesa de las instalaciones eléctricas de la parcela 77 (Son Bunyola) y 88 (Son Balagueret) del polígono 2 del TM de Banyalbufar. Se proyecta la reconversión de la Estación Transformadora aérea de Son Valentí en un Centro de Maniobra y Medida (CMM) para Son Bunyola y Son Balagueret y una Estación Transformadora (ET) para Endesa, dentro de un edificio. La línea de 15 kV que conectará la CMM y la ET irá enterrada, así como las conexiones hasta las casas de Son Balagueret y Son Bunyola.

El documento incluye sistemas reguladores de intensidad de luz para minimizar el impacto lumínico. Se podría ampliar y mejorar las medidas necesarias para evitar la contaminación lumínica, como por ejemplo, dirigiendo las luces exteriores hacia el suelo para la iluminación de senderos y edificios.

El proyecto no contempla la instalación de paneles solares en la cubierta del edificio, por tratarse de un elemento catalogado. La contribución solar necesaria para la producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) y el calentamiento de piscinas se hará con un sistema alternativo de energía renovable, mediante aprovechamiento de biomasa.

El proyecto no prevé la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

Según la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética indica en el artículo 65.3: «Los aparcamientos privados de uso público vinculados a una actividad económica, cuando dispongan de más de 40 plazas, deben reservar para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones un porcentaje de plazas no inferior al 2%, que se incrementará progresivamente en los términos que se establezcan reglamentariamente.»

Además, en el artículo 66.1: «Todos los aparcamientos de edificios no residenciales con más de 40 plazas de estacionamiento deben disponer al menos de un punto de recarga de vehículo eléctrico por cada 40 plazas.»

Por lo tanto, como la instalación hotelera prevé una capacidad total de 52 plazas de aparcamiento, deberán reservar al menos 2 plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones y habilitar al menos 2 puntos de recarga para vehículos eléctricos.

Una incorrecta gestión de residuos podría provocar un impacto sinérgico sobre el paisaje, la vegetación, la fauna y el agua subterránea para contaminación por lixiviación por la lluvia.

Durante la fase de construcción del proyecto se generarán residuos de demolición y construcción (RCDs), plásticos, tubos, restos de cartones, etc. Los residuos de construcción y demolición (RCD) e inertes deberán separar en origen, a pie de obra, haciendo una separación de los residuos en diferentes contenedores para que no se mezclen con otros materiales que pueden dificultar su aprovechamiento posterior, haciendo especial mención a los residuos con amianto y su especial gestión. Se recuerda que si tratan residuos peligrosos la empresa deberá estar inscrita en el registro correspondiente.

Durante la fase de funcionamiento, se generarán residuos propios de la actividad. Sin duda, el hecho de aumentar el tráfico de personas hará que se genere mucha cantidad de residuos que, si no se gestionan de forma correcta, pueden acabar contaminando la zona. En el proyecto constructivo se deberán indicar claramente las medidas consideradas para la minimización, reducción y recogida selectiva de los residuos procedentes de la actividad hotelera y de la actividad agrícola, durante la fase de obras y de explotación. Se deberá prever la situación y cantidad de contenedores necesarios, manteniéndolos en perfecto estado.

Es de vital importancia manejar de manera correcta y selectiva los residuos, concienciando tanto a los trabajadores, como a los clientes del hotel para mantener la naturalidad de la zona. Por esta razón se recomienda que los trabajadores tengan una mínima formación sobre la importancia de gestionar correctamente los residuos.

Se producirán cambios poco importantes sobre las comunidades naturales, siendo los más importantes la desaparición de comunidades vegetales y desplazamiento de animales por los movimientos de tierras y por la presencia de maquinaria de obra.

Se espera una recuperación ambiental de la zona una vez finalizada la obra y en funcionamiento el proyecto.

Es probable la presencia en el entorno del proyecto de milanos (*Milvus milvus*), especie catalogada en peligro de extinción, por lo tanto, se deberá extremar las precauciones para evitar molestias durante la época de nidificación y reproducción. Las obras con ruidos estridentes y movimientos de tierras deberán hacerse fuera de la época de reproducción (marzo y junio, ambos incluidos).

Se ha identificado en la zona de actuación algunos ejemplares considerados especies exóticas invasoras según Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, en concreto la especie agave americana (pita). Antes de las obras se identificarán y eliminarán las plantas exóticas invasoras presentes en la zona de actuación y aplicarán las medidas adecuadas para evitar su propagación durante la eliminación.





La zona de actuación se encuentra rodeada de una amplia Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales, por lo tanto, se deberá extremar las precauciones y aplicar todas las medidas preventivas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, y a las indicaciones del informe del Servicio de Gestión forestal de 04/11/2016.

En relación a los espacios naturales protegidos, dada la proximidad y facilidad de acceso a estas áreas de protección, es muy posible que el aumento de afluencia de personas se convierta en un impacto sobre estos espacios, o que la iluminación o los ruidos provocados por las actividades del hotel afecten a las especies que las habitan. Por esta razón los hoteles deberán aplicar medidas de control del ruido y de la intensidad de luz. Se recomienda realizar y poner al alcance de los huéspedes, opúsculos o folletos informando sobre los espacios naturales que se encuentran en el entorno, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona.

En cuanto a los impactos sobre el medio antrópico, se producirá una afección positiva sobre el entorno, por la conservación de elementos patrimoniales y mantenimiento del paisaje.

Habrà pérdida de la calidad del paisaje durante la fase de construcción y no se prevén afecciones a vecinos o residentes.

No se permite ninguna ampliación de las edificaciones existentes, ni de las zonas de servicio del hotel y spa en el sótano, los anexos ni cualquier otro, según informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo del departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca de 21 de noviembre de 2016, de acuerdo al artículo 26.4 de la Ley 6/1997, de suelo rústico de las Islas Baleares, y el artículo 87 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana.

Se eliminará del proyecto la nueva construcción del nuevo edificio de transformación de 15,25 m2 al lado del anexo 5, por no cumplir el PORN del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana.

Por otra parte, el promotor presenta una modificación del proyecto eliminando la pista de tenis del proyecto atendiendo a las limitaciones legales.

En cuanto a las piscinas proyectadas, cumplen los criterios para la construcción de piscinas en el Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana, según informe de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad de 11/10/2019. El alicatado o enfoscado del vaso de la piscina debe ser de color pardo, pardo o verde.

Desde el punto de vista paisajístico, el EIA incluye como anexo un Estudio de Incidencia Paisajística donde se hace un análisis de cuencas visuales en un radio de 3 km, concluyendo que el proyecto de reforma y ampliación para convertir en hotel rural es compatible con el entorno y su desarrollo no comprometerá la calidad del área de influencia visual. Este anexo no incluye fotomontajes del proyecto.

En cuanto a la definición de las medidas protectoras, correctoras o compensatorias para evitar o minimizar el impacto paisajístico, el EIA no contempla este punto.

En cuanto a protección del patrimonio, las casas de Son Bunyola tienen la categoría de monumento en la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC). Además, el inmueble se sitúa en zona declarada Paraje Pintoresco, que posteriormente fue declarada Bien de Interés Cultural.

El promotor subsanó las deficiencias del informe del Departamento de Patrimonio del Consell Insular de Mallorca de 18 de junio de 2019. A fecha de redacción del informe no se tiene constancia de que se tenga la conformidad o no de Patrimonio ante la respuesta del promotor.

En todo caso, los espacios exteriores deben ser los más naturales e integrados en el entorno posible, evitando colores estridentes y contrastados.

El EIA incluye medidas preventivas y correctoras para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos de la contaminación atmosférica y acústica, afección al suelo, los recursos hídricos, para reducir el consumo de energía y para minimizar el impacto sobre la vegetación y el riesgo de incendio. Además, incluye por cada aspecto un coste aproximado de la aplicación de las medidas correctoras, siendo en total entre 93.000 y 147.000 €.

Se presenta también un programa de vigilancia y seguimiento ambiental donde se establecen las medidas y controles a realizar.

El presupuesto del proyecto no incluye las partidas para la aplicación de las medidas y el seguimiento ambiental, razón por la que no se puede garantizar su aplicación.

El presupuesto del proyecto es de 7.512.800 euros, razón por la cual y de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, se designará un auditor ambiental. Se deberá realizar un seguimiento estricto del cumplimiento de las medidas.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto y estudio de impacto ambiental para la reforma y ampliación de un edificio para destinarlo a Hotel rural en «Son Bunyola», TM Banyalbufar, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, si se cumplen todas las medidas propuestas en el EIA de fecha 11 de junio 2018 y las sucesivas ampliaciones de diciembre 2018 y 27 de noviembre de 2019 y los siguientes condicionantes:

- 1.No se permite ninguna ampliación de las edificaciones existentes, ni de las zonas de servicio del hotel y spa en el sótano, los anexos ni cualquier otro, según informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo del departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca, de acuerdo al artículo 26.4 de la Ley 6/1997, de suelo rústico de las Islas Baleares, y el artículo 87 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana.
- 2.Se eliminará del proyecto la nueva construcción del nuevo edificio de transformación de 15,25 m2 al lado del anexo 5, por no cumplir el PORN del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana.
3. Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la posible presencia de fauna protegida en la zona, las obras con ruidos estridentes y movimientos de tierras deberán hacerse fuera de la época de nidificación, entre los meses de febrero y junio, ambos incluidos.
4. Durante la fase de funcionamiento del hotel rural se deberá minimizar la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, de manera que el entorno rural se mantenga como zona de silencio.
- 5.No invadir en ningún momento las zonas vegetadas, ni para realizar acopios de material o vehículos, ni para gestionar los residuos.
- 6.Restablecer las zonas utilizadas para acopios de material o vehículos. Una vez terminadas las obras, realizar un correcto desmantelamiento de las instalaciones temporales que hayan, limpieza del terreno y el acondicionamiento de las superficies afectadas.
- 7.En el proyecto constructivo se deberán indicar claramente las medidas consideradas para la minimización, reducción y recogida selectiva de los residuos procedentes de la actividad hotelera y de la actividad agrícola, durante la fase de obras y de explotación. Se deberá prever la situación y cantidad de contenedores necesarios, manteniéndolos en perfecto estado.
- 8.Obtener las autorizaciones del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua de pozo para la actividad propuesta, que deberán solicitar con carácter preceptivo, antes de su resolución, informe al órgano competente en la materia.
- 9.El alicatado o enfoscado del vaso de las piscinas deben ser de color pardo, terroso o verde, según los criterios para la construcción de piscinas en el Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- 10.No se permite el funcionamiento de una fosa séptica adicionalmente a la estación depuradora. Se deberá clausurar y sellar la fosa séptica existente.
- 11.El sistema de depuración previsto deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas y debe incluir filtros o tratamientos biológicos previos al vertido.
- 12.El sistema autónomo de depuración y el efluente generado deberá adaptarse a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019).
- 13.Se estudiará la viabilidad de instalación de placas solares fotovoltaicas para autoconsumo del hotel rural en terrenos improductivos o en las cubiertas de los aparcamientos, aplicando medidas de integración paisajística.
- 14.Utilizar equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido según la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural.
- 15.Se tendrán que reservar al menos 2 plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones y habilitar al menos 2 puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- 16.Se tendrán que cumplir las obligaciones establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en todo lo referente a las vías de acceso alternativas, las franjas de prevención y autoprotección, las medidas de prevención, y el resto de obligaciones para evitar incendios forestales. Se pedirá autorización al Servicio de Gestión Forestal antes de realizar cualquier actuación relacionada sobre este tema.
- 17.Se prohíbe la apertura de nuevos viales o caminos.



18. Antes de las obras se identificarán y eliminarán las plantas exóticas invasoras presentes en la zona de actuación y aplicarán las medidas adecuadas para evitar su propagación.

19. Respecto al programa de gestión de bosques al que se hace referencia en el proyecto básico, así como en la creación de barreras arbóreas en los aparcamientos y la siembra de 752 árboles, se utilizarán las especies de flora que caracterizan el LIC donde se encuentran, en concreto, las incluidas dentro del hábitat predominante en la zona (Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae), lentiscos (Pistacia lentiscus) y acebuche (Olea europaea subsp. Sylvestris) y Quercus ilex y Quercus rotundifolia. También se pueden utilizar especies agrícolas presentes históricamente en la zona (almendros, olivos, algarrobos y viñas).

20. Utilizar materiales y acabados de tipología tradicional integrados con el entorno. Los espacios exteriores deben ser los más naturales e integrados en el entorno posible, evitando colores estridentes y contrastados.

21. Se recuperarán y mantendrán todas las parcelas agrícolas de la finca para conservar la unidad paisajística tradicional de la zona, con el mismo tipo de cultivo agrícola presentes históricamente en la zona (almendros, olivos, algarrobos, viñedos).

22. Poner al alcance de los huéspedes folletos informando sobre el espacio natural en el que se encuentran, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. Además, se informará sobre la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de utilizar los contenedores de residuos adecuados. Se deberá indicar también el BOIB de la publicación de la presente DIA.

23. Designar un auditor ambiental que realice un seguimiento estricto del cumplimiento del Plan de Vigilancia Ambiental y de la presente DIA.

24. El presupuesto del proyecto incluirá las partidas para la aplicación de las medidas y el seguimiento ambiental.

25. Introducir los cambios propuestos en la modificación del EIA al proyecto constructivo, así como los condicionantes establecidos en los informes de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 11/10/2016, el Servicio de Gestión Forestal de fecha 04/11/2016, los Servicios Técnicos de Urbanismo del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca, la DG Salud Pública y Participación de fecha 14/05/2019 y 01/04/2019 y la DG Espacios Naturales y Biodiversidad de fecha 11/10/2019.

Se recuerda que:

1. El titular deberá presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento, tal como se establece en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (Real decreto 51/2019).

2. El agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública.

3. Según el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, se deberán instalar obligatoriamente llaves de paso o grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.

4. En caso de que durante las obras se generen residuos con amianto, se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, y los residuos se entregarán a un gestor autorizado. Antes de su apertura, se debe presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

5. No se permite la instalación de las pistas de tenis ni de cualquier otra instalación deportiva al aire libre, según informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo del departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca de 21 de noviembre de 2016, considerando lo establecido en la norma 33.1b del PTIM y en el artículo 87.3 del PORN.

Esta Declaración de impacto ambiental se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

Palma, 19 de marzo de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

