

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3987

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el Hotel rural, polígono 2, parcelas 80 y 82 - Son Valentí, TM Banyalbufar (139A/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 30 de abril de 2020,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

De acuerdo con la letra a) del punto 1 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria «los proyectos incluidos en el anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 1 de esta ley, así como los proyectos que se presenten fraccionados y alcancen los umbrales de estos anexos para la acumulación de las magnitudes o las dimensiones de cada uno». Entre los proyectos incluidos en el anexo I de la Ley 21/2013, el proyecto objeto del presente informe se incluye en el punto 10 de la letra a) del grupo 9 (otros proyectos):

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.

Por otra parte, entre los proyectos incluidos en el anexo 1 de la Ley 12/2016, el proyecto de hotel rural se incluye en el punto 8 del grupo 10:

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 tanto, el proyecto se tramitará como una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria y debe seguir el procedimiento establecido en la sección 1ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

Descripción del proyecto

El proyecto tiene por objeto la reforma y rehabilitación integral de las casas y el entorno de la finca de Son Valentí para su conversión en un hotel rural de 17 unidades de alojamiento (34 plazas).

La finca Son Valentí se ubica en las parcelas 80 y 82 del polígono 2 del término municipal de Banyalbufar, dentro del Paraje Natural de la Sierra Tramontana. Según los datos catastrales, la superficie de estas parcelas es de 166.825 m² y de 297.764 m², respectivamente. Se accede a la finca por la carretera Ma-10 (antigua C-710) Pollença-Andratx, km. 81,1.

La topografía del terreno es bastante pronunciada por lo que al oeste de las casas se encuentra un conjunto de bancales en disposición paralela continua, de piedra curtida y que corresponden a la antigua viña de la posesión.

La finca de Son Valentí se encuentra en una zona declarada Paraje Pintoresco por el Decreto 984/1972, de 24 de marzo (BOE núm. 94, de 19 de abril de 1972), la cual mediante la disposición adicional primera de la Ley 12/1998, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, pasó a ser considerada como Bien de Interés Cultural (BIC)



El conjunto arquitectónico de la finca también está declarado como BIC de acuerdo con el Decreto de 22 de abril de 1949 (BOE núm. 125 de 5 de mayo de 1949) sobre protección de los castillos españoles. Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 12/1998, el Pleno del Consell de Mallorca de fecha 12 de julio de 2018 (BOIB núm. 95 de 2 de agosto de 2018) acordó la declaración de la modificación del expediente de declaración de BIC con categoría de monumento.

Además, Son Valentí figura en el Catálogo de bienes patrimoniales del término municipal de Banyalbufar con el código A-009. En dicho catálogo también se encuentra el conjunto de banales de Sa Vinya de Son Valentí con el código A-014.

Las casas de Son Valentí están formadas por un conjunto de edificaciones con diversidad de plantas o niveles.

De acuerdo con el modificado del proyecto básico, en la edificación principal se identifican dos partes:

- «Edificio principal», formado por la vivienda de los propietarios y la torre.
- «Zona noroeste», formada por los volúmenes de la almazara, cochera de dueños y anexo, casa del amo, establo/pajar y anexo.

En cuanto a los anexos, hay cuatro a diferentes cotas y distancia de la edificación principal.

Las superficies edificadas existentes se muestran en la siguiente tabla:

PLANTA	EXISTENTE		TOTAL
Baja	Edif. principal	702,74 m ²	815,80 m ²
	Anexo 1	45,58 m ²	
	Anexo 2	38,65 m ²	
	Anexo 3	28,83 m ²	
Planta piso 1	Edif. principal	908,50 m ²	954,08 m ²
	Anexo 4	45,58 m ²	
Planta piso 2	Edif. principal	689,12 m ²	689,12 m ²
Planta piso 3	Edif. principal	178,54 m ²	178,54 m ²
			2637,54 m ²

De acuerdo con la ficha catastral y las fichas del catálogo de bienes patrimoniales de Banyalbufar, la edificación principal es anterior a 1880.

Según el informe del Servicio de Espacios Naturales de fecha 12 de junio de 2019 se tenía que acreditar, entre otras cosas, la fecha de construcción de los anexos 1 y 3 para saber si estos anexos se habían construido o reformado con posterioridad a la declaración del paraje natural. Por este motivo, se presenta un estudio realizado por la arqueóloga Elvira González sobre el anexo 1 (caseta-lavandería) y 3 (palomar). Según este estudio, el anexo 3 es una construcción de 18 m² de planta rectangular y cubierta de fibrocemento, la cual se encuentra en estado ruinoso. La edificación llamada "lavandería" (anexo 1-Capilla) es de planta rectangular y cubierta de teja árabe, de 32,84 m², que ha sido completamente restaurada. A partir del estudio de sus características se atribuye a las dos edificaciones una fecha de construcción entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX.

El Proyecto básico para la reforma y ampliación de un edificio para hotel rural en Son Valentí, Banyalbufar, con fecha de julio de 2016 y redactado por el arquitecto Peter Hudson, ha sido modificado por los arquitectos Guillermo Reynés Vázquez-Rovira y Guillermo Reynés Corbella en dos ocasiones (febrero de 2019 y enero de 2020). Estas modificaciones se han llevado a cabo para subsanar las deficiencias detectadas por las administraciones consultadas. Así, teniendo en cuenta los cambios realizados en el proyecto original, las actuaciones previstas son las siguientes:

- a) Edificio principal. El nuevo hotel rural se desarrolla, prácticamente en su totalidad, en la edificación principal.

Se ampliará el edificio bajo rasante en 37,00 m² (y no 259,09 m² como estaba previsto en el proyecto inicial) para conectar de manera interna del edificio principal y el conjunto de volúmenes en la zona noroeste. Actualmente, estas zonas no tienen conexión interna y sólo se



puede ir de un edificio a otro atravesando el patio central. Por lo tanto, esta ampliación bajo rasante es un túnel de conexión, que se utilizará por el servicio y no se trata de una nueva edificación.

La zona de la planta baja existente se destinará a la recepción, salas y salones de estar, bar-cafetería, comedor para desayunos, etc. La actual almazara es el elemento más característico de la planta baja y es donde se propone el restaurante principal. Se prevé su restauración y se conservarán los mecanismos y elementos típicos de esta instalación.

Las plantas piso se destinarán a habitaciones (habrá 17).

Una zona a nivel del bancal superior y que actualmente se destina a garaje se adaptará y dispondrá de una dependencia para el guardia de seguridad.

b) Anexos. En cuanto a los pequeños edificios anexos existentes, los anexos 3 y 4 se emplearán como pequeño almacén para trabajadores y mantenimiento; el anexo 2 será un pequeño bar que dará servicio a la zona exterior de piscina y el anexo 1 (antigua lavandería) se rehabilitará para un uso abierto al público.

Dado su mal estado actual, todos los anexos se restaurarán respetando el carácter singular de la arquitectura tradicional mallorquina.

c) Aljibe. Dado el estado de oxidación del aljibe y, la probable falta de durabilidad estructural, se reparará y saneará su cubierta y, además, se ejecutará una estructura metálica paralela y superpuesta a la estructura existente. Sobre el aljibe se instalarán los equipos siguientes: dos bombas de calor con recuperación para climatización, un equipo de producción de calor mediante biomasa, un equipo de producción de calor mediante gas, un grupo electrógeno de emergencia insonorizado, un equipo de distribución de agua y un almacén de pellet. El equipo de biomasa se empleará para la producción de ACS, calefacción y para el calentamiento de la piscina. El equipo de gas se utilizará cuando el equipo de producción de calor mediante biomasa esté fuera de servicio.

d) Restitución de las terrazas en la zona explanada y construcción de la piscina. A raíz del informe del Servicio de Espacios Naturales, se ha modificado el proyecto original para restituir los bancales a su estado original en la zona explanada realizada entre los años 2006 y 2008. En esta zona, se construirá la piscina, con una superficie de lámina de agua de 160 m² (25 m x 6,4 m). Hay que indicar que se ha disminuido la superficie de la zona del solarium y de la piscina. El equipamiento de la piscina y la infraestructura asociada se dispone de forma soterrada.

e) Restauración de bancales. Los bancales más cercanos (incluyendo el área entre la finca y la carretera principal) se repararán y restaurarán empleando métodos tradicionales.

f) Zona de estacionamiento de vehículos. Se habilitará una zona de 548 m² entre terrazas en la parte trasera del edificio para 21 plazas de aparcamiento, de las cuales 2 serán para personas con movilidad reducida. Actualmente, ya se emplea esta zona para el aparcamiento de los vehículos del propietario. El número de plazas es inferior a las previstas en el proyecto inicial, en el que había una zona de aparcamiento junto al aljibe que ocupaba una parte del encinar protegido.

g) Para la ejecución del proyecto se deberán talar 3 árboles de los 383 existentes en la zona de actuación. Sin embargo, se prevé la plantación de 195 árboles similares a los existentes.

h) En cuanto al tratamiento de las aguas residuales, se instalará una depuradora de oxidación total, la cual se especificará en el proyecto de ejecución.

Finalmente, cabe destacar que no se realizará ninguna ampliación sobre rasante y que se ha eliminado la pista de tenis prevista en el proyecto inicial ya que de acuerdo con el artículo 87.3 del Decreto 19/2007 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Tramuntana no se permite este tipo de instalaciones.

El suministro de energía eléctrica se hará mediante tendido eléctrico subterráneo de 15 kV, descrito en un proyecto independiente.

En cuanto al suministro de agua, está previsto que tanto el hotel rural Son Valentín como el hotel rural Son Bunyola se abastezcan de los mismos pozos. El proyecto de hotel rural Son Bunyola es del mismo promotor, se ha sometido también a evaluación de impacto ambiental ordinaria y se ubica en las parcelas 77 y 156 del polígono 2 del TM de Banyalbufar.

Se han previsto dos aljibes para la recogida de agua pluvial de 20 m³.

El presupuesto de ejecución de la obra es de 3.444.546,75 euros.

El órgano sustantivo del proyecto, el cual está sujeto a procedimiento de interés general, es el Consell Insular de Mallorca. El promotor es ARENAL & DUNAS RESORT, S.L.

2. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

En el estudio de impacto ambiental (EIA) se presenta una caracterización de la zona y un inventario ambiental, donde se describe el medio abiótico (climatología, calidad atmosférica y confort sonoro, suelo, relieve y carácter topográfico, geología, hidrología superficial e hidrología subterránea), biótico (flora y vegetación, fauna, hábitats, figuras de protección ambiental y territorial y valores de interés) y antrópico (paisaje, vías de comunicación y acceso e infraestructura energética).

1. De acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca, el ámbito del proyecto se encuentra en suelo rústico, con la categoría de Área Natural de Especial Interés (ANEI). El área afectada por el proyecto limita con un área de especial interés de alto nivel de protección.

Según los planos cartográficos del Decreto de 16 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Tramuntana, las actuaciones proyectadas se encuentran dentro del paraje natural de la Sierra de Tramuntana, en zona de uso limitado y uso compatible.

Si bien el proyecto no afecta a ningún espacio Red Natura 2000, una parte de la finca se encuentra dentro del ámbito del LIC ES5310081-Port des Canonge.

Además, parte de la finca de Son Valentí se incluye dentro de las áreas de encinar protegido delimitadas por el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, por el que se aprueba la delimitación a escala 1: 5.000 de las áreas de encinar protegido.

2. La zona de intervención no se encuentra afectada por ningún área de protección territorial (APT) de costas ni de carreteras.

3. En cuanto a la topografía, el área afectada por el proyecto presenta una pendiente importante debidamente controlada mediante la construcción de bancales o márgenes que permiten el aprovechamiento del terreno a partir de la estabilización de la ladera en forma de terrazas. En la finca de Son Valentí hay zonas muy expuestas a la erosión que requieren una actuación inmediata para mantener el paisaje de la zona y el perfil topográfico característico.

4. Según el Plan Territorial de Mallorca, el proyecto se encuentra en la unidad paisajística 1 (Sierra Norte y la Victoria).

5. El EIA incluye un estudio sobre el nivel de ruido con medidas en 6 puntos alrededor de la zona donde se proyecta el nuevo hotel rural. Los valores obtenidos se encuentran por debajo del valor límite de emisión establecido para usos residenciales en la tabla B1 del anexo III del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

6. Las actuaciones proyectadas no se encuentran en área de protección de riesgo de inundación ni en ninguna llanura geomorfológica de inundación.

7. Toda la finca se encuentra dentro de áreas de protección de riesgo de erosión y de desprendimiento. De acuerdo con el informe del Servicio de Estudios y Planificación se considera que el riesgo de erosión y desprendimiento es alto. La obra supone la erosión de las superficies de ocupación y el incremento del riesgo de desprendimiento de los taludes de excavación.

8. En cuanto al riesgo de incendio, si bien el hotel rural proyectado se encuentra dentro de la zona agrícola, está rodeado de una zona de alto riesgo de incendio forestal según el mapa de incendios forestales vigente de Mallorca. Por otra parte, de acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca, las actuaciones proyectadas se encuentran dentro de un área de protección de riesgo de incendio.

9. En cuanto al agua superficial, un torrente atraviesa la finca de Son Valentí. Este torrente se encuentra a unos 500 m de la zona de actuación.

10. En cuanto a la protección de las aguas subterráneas:

a) El área afectada por el proyecto se encuentra en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1802M2 «Banyalbufar» (acuífero profundo, no se han detectado sustancias prioritarias, buen estado cuantitativo, buen estado químico, con estado de «mantenimiento»).

b) La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es alta.

c) Las actuaciones proyectadas se encuentran fuera de los perímetros de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano.

11. En cuanto a los hábitats de interés comunitario, en el ámbito del proyecto se encuentra el hábitat Clematido cirrhosae-Quercetum rotundifoliae (código 9340-2).





12. En relación con la vegetación, desde las casas de Son Valentí hasta el camino que baja hacia Son Balegueret predomina el pinar de *Pinus halepensis*, muy propio de la zona. El sotobosque de la zona es garriga mediterránea, donde predominan los matorrales pluriespecíficos calcícolas y termófilos. El proyecto no afectará a la garriga ubicada más al sur formada por *Euphorbia dendroides*.

Detrás de las edificaciones principales, en la zona más cercana al acceso, hay un bosque de encinas, las cuales, según el EIA, no se verán afectadas por el proyecto.

Por otra parte, en la cuadrícula 1x1 con código 1661 del Bioatlas del visor IDEIB se encuentran las siguientes especies catalogadas con régimen de protección especial según el RD 139/2011: mirto (*Myrtus communis*); aladierno (*Rhamnus alaternus*) y arbusto perennifolio (*Viburnum tinus*). Tampoco se prevé que estas especies puedan verse afectadas durante la ejecución del proyecto.

13. En cuanto a la fauna presente en la zona de actuación, de acuerdo con la cuadrícula 1x1 con código 1661 del Bioatlas del visor IDEIB se encuentran la cabra orada (*Capra hircus*), el barrenador (*Cerambyx cerdo mirbeckii*), la culebra de agua (*Natrix maura*), los moluscos *Mercuria similis* y *Lymnaea truncatula* y la procesionaria del pino (*Thaumetopoea pityocampa*). Ninguna de estas especies se encuentra amenazada. La única especie que se encuentra catalogada es el barrenador.

Dado que a unos 200 metros de las actividades proyectadas se encuentra el LIC ES5310081-Port des Canonge, se pueden encontrar aves rapaces como el *Milvus milvus*, *Milvus nigrans*, *Hieraetus pennatus* o *Pandion haliaetus*.

14. En cuanto al patrimonio, la zona donde se desarrollará el proyecto está considerada como Bien de Interés Cultural (BIC) por ser un paisaje pintoresco. Las casas de Son Valentí están catalogadas también como un BIC por la Ley de Patrimonio.

3. Resumen del proceso de evaluación

Actuaciones previas

El Ayuntamiento de Banyalbufar, como órgano sustantivo, consultó a las administraciones afectadas y recibió los siguientes informes:

- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca. Exp. ENP-117/2016.

En relación a la posible afectación al LIC ES5310081 Port des Canonge, el informe concluye que el proyecto básico de reforma no afecta al espacio de Red Natura 2000 de manera apreciable.

En relación con el ámbito del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana, el informe concluyó lo siguiente:

1. Informar desfavorablemente sobre la reforma de las casas de Son Valentí y edificaciones existentes anexas, y sobre la construcción de dos nuevos espacios subterráneos para acomodar áreas de servicio del hotel, ya que el artículo 87.1 del Decreto 19/2007 establece que los agroturismos, hoteles rurales y otras ofertas complementarias deben desarrollarse en edificaciones existentes. El proyecto contempla la ampliación de una edificación existente y el uso de edificaciones construidas o ampliadas con posterioridad a la declaración del espacio natural protegido, sin que conste ningún informe al respecto por parte de esta dirección general.

2. Informar desfavorablemente sobre la instalación de una pista de tenis sobre un aljibe ya que el artículo 87.3 del Decreto 19/2007 establece que estas actividades (agroturismos y hoteles rurales) no pueden incorporar instalaciones deportivas al aire libre, ni en sus edificaciones complementarias, y se trata de una zona incluida en la delimitación del Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, por el que se aprueba la delimitación a escala 1: 5000 de las áreas de encinar protegido.

3. Informar desfavorablemente sobre la habilitación de un aparcamiento adyacente al aljibe existente, ya que es una zona incluida en la delimitación del Decreto 130/2001.

4. No informar las actuaciones siguientes:

4.1. Construcción de dos piscinas y jacuzzi exterior, ya que estas actuaciones deben desarrollarse en un bancale de grandes dimensiones en un espacio que ocupaban varios bancales en el momento de declaración del espacio natural protegido, sin que conste en esta dirección general ningún expediente referente a la transformación de estos bancales. El promotor deberá acreditar la legalidad de esta actuación y deberá tener en cuenta el «Informe técnico sobre los criterios de construcción y/o adaptación de piscinas en el Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana» que se adjunta.

4.2. Habilitación de dos aparcamientos cercanos a las casas ya que estas actuaciones se desarrollaron con posterioridad a la declaración del espacio natural protegido sin que conste en esta dirección general ningún expediente al respecto. El promotor deberá acreditar la legalidad de esta actuación, y justificar la necesidad de las plazas de aparcamiento previstas.





4.3. Demolición de un aljibe subterráneo y construcción de un nuevo aljibe de 1.134 m³. El promotor deberá justificar la pertinencia de esta obra de acuerdo con las necesidades de agua de la finca, y de sus recursos. El aljibe existente se encuentra incluido en la delimitación del Decreto 130/2001.

- Dirección General de Recursos Hídricos. Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca. 18/01/2017. Exp. : 4172/2016. En cuanto a la prevención de los riesgos de erosión, de desprendimiento, de contaminación de acuíferos y perímetros de protección de los pozos de abastecimiento urbano, el Servicio de Estudios y Planificación informó favorablemente sobre el proyecto, con los siguientes condicionantes:

1. Se han de estabilizar los taludes de excavación mediante, por ejemplo, muros de contención y “marges”.
2. Se deben mantener y conservar los drenajes, “marges” y paredes secas.
3. Durante el tiempo que dure la obra se adoptarán las precauciones máximas para evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos), tanto de manera accidental como para llevar a cabo las tareas de mantenimiento de la maquinaria empleada para ejecutar la obra.
4. Se deben cumplir los criterios considerados de aplicación en cuanto al tratamiento de aguas residuales, que hemos expuesto en el apartado de contaminación de acuíferos. Se remarca que el titular debe 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.
5. Dada la situación de la parcela, y de acuerdo con el anexo 4 del PHIB, el rendimiento mínimo de la fosa séptica será el siguiente:

DBO (% reducción)	DQO (%)	SS (%)	Nitratos (mg/l)
85	75	85	< 50

6. En cuanto a la gestión de la fosa séptica, no se permite verter en pozo de infiltración. Se prevén dos opciones posibles:

- a. Infiltración por zona verde (riego).
- b. Zanja de infiltración (en este segundo caso es necesario el informe favorable de la Administración hidráulica).

- Servicio de Gestión Forestal. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad. Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca. 07/11/2016. Exp. : AP255-16. El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo concluyó lo siguiente:

Aunque la zona donde se pretenden realizar las obras se encuentra dentro de la zona agrícola y no está incluida en zona de alto riesgo de incendio forestal (ZAR) de acuerdo con el Decreto 22/2015, de 17 de abril y visto que se ubica en APR de incendios según el Plan Territorial de Mallorca, el Servicio de Gestión y Protección del Suelo considera que no existe inconveniente para la realización de las obras objeto del informe con respecto a la prevención de incendios forestales siempre que sean adoptadas las medidas establecidas a continuación:

- La zona edificada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, si el acceso único supera los 20 m 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 anchura a cada lado del camino de acceso a las casas. Esta franja, la cual es a partir del límite del camino, se hará según concrete sobre el terreno el Agente de Medio Ambiente y se recomienda, a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales, que tenga las siguientes características:

+ Arbolado: distancia entre pies, mínimo de 6 m y podados a un tercio de su altura.

Matorrales: fracción de cabida cubierta por matorrales inferior al 30%. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.

+ Restos vegetales: tendrán que retirar o tratar los restos vegetales generados en un plazo máximo de 30 días.

- La ejecución de la franja de autoprotección es a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales de la vivienda. Por lo tanto, la necesidad de realizar las tareas de reducción del combustible vegetal sobre 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 tener 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, debe estar garantizado el paso a la finca para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el artículo 7 del Decreto 125/2007.

- Departamento de Territorio e Infraestructuras. Servicios Técnicos de Urbanismo. Consell Insular de Mallorca. Exp. 021/2016-IG. Se concluyó lo siguiente:

1. En la norma 31.3 del Plan Territorial de Mallorca (PTM) -que es de aplicación plena- establece que «En los municipios que no tengan un catálogo municipal de patrimonio histórico aprobado definitivamente, en las edificaciones de valor arquitectónico o etnológico, como casas de posesión, casas de campo construidas con técnicas tradicionales, molinos, puentes, casas de nieve y otros elementos definitorios de las técnicas tradicionales, sólo se permiten obras de estricta conservación».

El municipio de Banyalbufar no dispone de catálogo 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 puede ser autorizado.

2. Según el artículo 145 de las Normas urbanísticas de las Normas subsidiarias de 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 la piscina, ya que:

- a) 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).
- b) 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.
- c) En el artículo 28.4. de la LSR, al que se remite el ya citado artículo 26.4 de la misma ley, se establece que el volumen máximo construible en cada edificio no podrá superar los 1.500 m³.

- Dado lo establecido en la norma 33.1.b del PTIM y en el artículo 87.3 del PORN, se debería eliminar la pista de tenis proyectada, ya que en los hoteles rurales no se permiten instalaciones deportivas al aire libre.

- Esta instalación se sitúa sobre un ANEI de alto nivel de protección (AANP), en el que se permiten sólo las obras que se indican en el artículo 11 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales de las Islas Baleares.

- Dirección General de Turismo. Vicepresidencia y Consejería de Innovación, investigación y turismo. Exp. 14/2016 A3.2. El informe concluye que el proyecto cumple con los requisitos generales establecidos en 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, debiendo acreditar la antigüedad y legalidad de los anexos y sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones y de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas.

- Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad. Exp. 925/2016. Se concluyó lo siguiente:

Autorizar las obras de reforma de edificio, en la Ma-10, polígono 2, parcelas 80 y 82, en el término municipal de Banyalbufar, solicitadas por Arenal & Dunas Resort, SL y siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

1. La autorización se entenderá salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. En ningún caso adquirirá el peticionario derecho de propiedad ni de posesión sobre los terrenos del Consell de Mallorca que se ocupen con la obra. Esta autorización no supondrá la asunción por parte de esta Administración pública de ningún tipo de responsabilidad respecto del titular o de terceros.
2. La presente autorización se tendrá que ejercitar en el plazo de un año a partir del día siguiente al de la fecha del presente escrito, quedando sin efecto al término del mismo.
3. Las obras se llevarán a cabo bajo la vigilancia del personal encargado de la carretera, el cual, en cualquier momento, podrá exigir la presentación de la autorización. Para poder cumplir este requisito, dicha autorización deberá estar en la obra durante toda su duración.
4. Esta autorización se otorga a título precario en la parte que afecte a terrenos de titularidad del Consell de Mallorca, sin perjuicio de terceros y salvando los derechos preexistentes sobre los terrenos o los bienes.
5. Esta autorización se expide a los únicos efectos de lo previsto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB, en consecuencia no exime de la obligación de obtener las licencias y autorizaciones que la legislación vigente exija en virtud de las competencias concurrentes atribuidas a esta o a otras Administraciones públicas.
6. El titular de la presente autorización está obligado a mantener en buen estado de uso y limpieza las instalaciones autorizadas. El personal de este Departamento podrá inspeccionar las mismas para comprobar su correcto mantenimiento.





7. No se permitirá la acumulación de materiales ni de basuras sobre la calzada, arcenes, cunetas y aceras, ni dificultar con la ejecución de las obras el tráfico.

8. De acuerdo con los art. 31 y 33.3.c de la Ley 5/1990 de carreteras de la CAIB, las obras se realizarán fuera de la zona de protección de la carretera, a una distancia mínima de 18 m medidos desde la arista exterior de la explanación.

9. No se permitirá la apertura de nuevos accesos a la carretera.

Fase de información pública y de consultas

El pasado 11 de mayo de 2019 se publicó en el BOIB núm. 64 la información pública de evaluación de impacto ambiental del proyecto modificado de hotel rural en el polígono 2, parcelas 80 y 82 de Son Valentí (TM Banyalbufar). No se ha presentado ninguna alegación. Durante la información pública han sido consultadas las administraciones y personas interesadas siguientes:

- 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 de Gestión Forestal y Protección del Suelo.
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación.
- Dirección General de Turismo.
- Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Dirección General de Agricultura y Ganadería.
- Dirección Insular de Patrimonio.
- Grupo Ornitológico Balear (GOB).
- Terraferida.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes de la Dirección General de Turismo, del Servicio de Reforma y desarrollo agrario, del Servicio de Salud Ambiental, del Servicio de Espacios Naturales, del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo y del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección Insular de Ordenación del Territorio.

El pasado 30 de mayo de 2019, el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario informó lo siguiente:

Vista la nueva documentación presentada, esta Dirección General de Agricultura y Ganadería, mediante el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, le informa que no se observa ninguna incidencia sobre la actividad agraria que se pueda desarrollar dentro de las parcelas 80 y 82 del polígono 2 del término municipal de Banyalbufar.

Por tanto, no tiene nada que alegar desde el punto de vista agrario.

En fecha 8 de julio de 2019, el Servicio de Salud Ambiental concluyó lo siguiente:

Se informa favorablemente en relación a la declaración de interés general 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 legionelosis:
 - a. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
 - b. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de los establecimientos de alojamientos turísticos y de 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 legionelosis.

El pasado 6 de mayo de 2019, la Dirección General de Turismo informó lo siguiente:

Según la documentación presentada, se quiere llevar a cabo la reforma y cambio de uso de edificaciones existentes para instalar un hotel rural con una piscina. Indica que se encuentran en una parcela de suelo rústico de 2.096.956,00 m² con calificación ANEI, sin ninguna otra indicación. Consultando las fichas catastrales de ambas parcelas, la superficie de la parcela no concuerda con la indicada, resultando inferior.

Según se indica, las edificaciones objeto de este proyecto se encuentran catalogadas en el Catálogo de Bienes Patrimoniales de Banyalbufar, con la referencia BANY-A-009, correspondiente a las casas de Son Valentí, y BANY-A-014, correspondiente al conjunto de banales de Sa





Vinya de Son Valentí. Según consulta al citado catálogo para el informe por interés general antes mencionado, también figura la ficha BANY-A-009-1, correspondiente concretamente a la Torre de Son Valentí. La reforma y cambio de uso del edificio principal indica las siguientes intervenciones:

- Ampliación, bajo rasante, de zonas destinadas a dependencias auxiliares del servicio del hotel.
- En la planta baja se ubicarán salas restaurante con cocina, bar con cocina-buffet, comedores de personal, servicios higiénicos y otras dependencias, y se restaurará la almazara.
- En la planta primera se encuentra el hall y la recepción, con un despacho y espacio maletero, varios almacenes y lavandería, vestuarios de personal, así como 8 unidades de alojamiento dobles, una de las cuales es accesible.
- Las plantas segunda y tercera contienen el resto de unidades de alojamiento, con 7 unidades en planta segunda, de las cuales 2 disponen de sala, y acceso a una unidad de alojamiento que se desarrolla en dúplex en la torre, y una última unidad de alojamiento en planta tercera. El establecimiento dispone de un total de 17 unidades de alojamiento y 34 plazas.
- Dispone de 5 edificaciones anexas con varios usos: capilla (anexo 1, existente), almacén (anexo 2, existente), bar con almacén anexo a la zona de piscina (anexo 3), otro almacén (anexo 4, existente) y cámaras higiénicas bajo rasante cerca de la zona de piscina (anexo 5, nueva construcción). Bajo la terraza solarium de la piscina se encuentran salas de instalaciones y aljibes.
- Construcción de una piscina y terraza solarium.
- Dos zonas de aparcamiento, una con 19 plazas de aparcamiento y otra con 2 plazas accesibles.

Según lo establecido en la Ley 8/2012, de 19 de julio:

- De acuerdo con el artículo 5.5, los hoteles rurales están exonerados de la aplicación de la ratio turística.
- De acuerdo con el artículo 32, los establecimientos de alojamiento hotelero están sujetos al principio de uso exclusivo. El proyecto no plantea otros usos.

Según el punto 1.a) del artículo 44, son hoteles rurales los establecimientos ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1940, situadas en suelo rústico y que disponen de una superficie mínima de 49.000 m², que ha quedar vinculada a la actividad. La parcela cumple con el requisito, aunque la superficie no concuerda con la catastral resultante inferior a la indicada y, según se indica, las edificaciones son anteriores a 1940, y también lo indican los datos de las fichas del catálogo de bienes patrimoniales de Banyalbufar y las fichas catastrales consultadas, que indica que son anteriores a 1880.

- Según los puntos 2 y 2.bis del artículo 44, también se podrán destinar al uso turístico los anexos legalmente construidos antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, y están permitidas las reformas, así como las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos por los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable. Los anexos indicados no aparecen en las fichas del catálogo y en la ficha catastral sólo aparecen los anexos 1 y 2. Consultada la ortofoto de 2010-11 y anteriores del MUIB, el anexo 3 no se distingue de manera clara, por lo se deberá justificar que los anexos están legalmente construidos antes de la fecha indicada.

- Según el punto 5 del artículo 44, estos establecimientos se podrán establecer en elementos, construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas. Tal como se ha indicado anteriormente, las edificaciones objeto de este proyecto están recogidas en el Catálogo de Bienes Patrimoniales de Banyalbufar. Aparte del informe de este departamento, también deberá tener un informe previo favorable y vinculante de la administración insular o municipal competente en patrimonio.

- De acuerdo con el artículo 89.1.a) de la Ley 8/2012, se excluyen de lo dispuesto en el artículo 88 (adquisición o intercambio de plazas) los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

Según la Disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, la superficie construida antes del 1 de enero de 1940 no podrá ser inferior al 50% de la superficie total construida destinada al establecimiento.

El proyecto no indica cuál es la superficie anterior al 1 de enero de 1940, pero tal como se ha comentado antes, se indica que las edificaciones son anteriores a 1940, y también lo indican los datos de las fichas del catálogo de bienes patrimoniales de Banyalbufar y las fichas catastrales consultadas, salvo los anexos, con lo cual cumple con el requisito.

En todo caso, se considera que el proyecto debe especificar cuál es la superficie anterior al 1 de enero de 1940.



- En aplicación del artículo 102 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, aparte del cumplimiento de los términos indicados en el artículo 44.2 de la Ley 8/2012, los anexos que se quieran destinar a cualquier tipo de uso del alojamiento de turismo rural y que supongan un cambio de uso del mismo, deben estar ubicados en la misma parcela o en una parcela contigua a la que se encuentre el establecimiento turístico principal. El proyecto cumple con este requisito.

- En aplicación del artículo 104 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, se deben cumplir las obligaciones y requisitos mínimos establecidos en las normas de habitabilidad en viviendas, de accesibilidad, higiene y seguridad, y en el resto de normas de protección al consumidor y usuario. El establecimiento dispone de acceso de clientes independiente del acceso de servicio, y de servicios higiénicos generales separados por hombres y mujeres, las unidades de alojamiento proyectadas cumplen con las dimensiones mínimas establecidas y justifica una zona para el desayuno con una capacidad superior para el 60% de los clientes.

En cuanto a las normas de habitabilidad, el proyecto justifica el cumplimiento del Decreto 145/1997, de condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas indicando tan sólo que se trata de una intervención en un edificio catalogado.

Se considera que el proyecto deberá justificar los parámetros de cumplimiento señalados en los anexo I o II según corresponda, e indicar cuáles no puede cumplir debido a la protección del edificio, a los efectos oportunos y de concesión de licencia tal como considera la disposición adicional segunda del citado Decreto 145/1997.

En cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se observa que el aseo accesible en planta baja WC03 incumple el sentido de apertura de la cámara higiénica, que deberá abrir hacia el exterior o ser corredera.

Visto lo anterior 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 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.

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.

El pasado 13 de junio de 2019, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo concluyó lo siguiente:

Dado el resto de elementos del entorno, las características del proyecto y la documentación aportada, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, como administración afectada, considera que no existe inconveniente para la realización de las obras del proyecto en cuanto la prevención de incendios forestales siempre que sean adoptadas las medidas establecidas a continuación:

1. Se hará una faja perimetral de prevención entre los límites de la edificación y la zona forestal de 30 m de ancho, con las siguientes condiciones:

- Arbolado: distancia entre pies, mínimo 6 m y podados 1/3 de la altura. Fracción de cabida cubierta por vegetación arbórea: inferior al 50%.
- Matorrales: fracción de cabida cubierta por matorrales inferior al 30%. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.
- Restos de vegetales muertos (secos) y podas: se deben retirar o triturar en un plazo máximo de 10 días para evitar la propagación de incendios.

2. Durante la ejecución del proyecto se tomarán las medidas establecidas en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007 sobre medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales. Referente a utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas colindantes de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Se cumplirá lo que establezca la Directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre máquinas, con respecto a las determinaciones en relación al riesgo de incendio.

- Las máquinas que se utilicen en terrenos forestales o menos de 500 metros de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El abastecimiento de combustible de esta maquinaria se debe realizar en zonas de seguridad aclaradas de combustible vegetal.





En todos los trabajos que se realicen en terrenos forestales o en aquellos que se encuentren condicionados por las medidas preventivas anteriormente referidas se dispondrá, para uso inmediato, de extintores de mochila cargados y de las herramientas adecuadas que permitan sofocar cualquier conato que se pudiera provocar.

3. Los depósitos de material y maquinaria estarán siempre a una distancia mínima de 10 m del combustible forestal existente, quedando libres de residuos.

4. A lo largo del camino, y en todo el tramo limitando con terreno forestal será necesario establecer una franja de prevención de incendios, sin perjuicio del resto de normativa sectorial que sea de aplicación. Estas franjas deben ser de al menos el 10% de la anchura de la vía, y deben tener al menos un metro, a contar desde cada uno de los límites exteriores. Durante la época de peligro de incendio forestal, las franjas de prevención deben mantenerse permanentemente libres de matorral, vegetación herbácea y cualquier tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

5. Los operarios vinculados a la ejecución del proyecto y los usuarios posteriores serán instruidos en la existencia de riesgo de incendio forestal, en las medidas de prevención a adoptar, en las actuaciones inmediatas a efectuar ante un conato de incendio y conocerán el número telefónico de comunicación en caso de incendios forestales (112).

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

7. En el caso de que se trate de una vía de comunicación en zona forestal, el artículo 12 del Decreto 125/2007 especifica que los titulares o concesionarios de carreteras, líneas férreas y otras vías de comunicación, cuando éstas atraviesen terrenos forestales, establecerán una franja de prevención de incendios forestales, sin perjuicio del resto de normativa sectorial que sea de aplicación. Estas franjas deben ser de al menos el 10% de la anchura de la vía, y deben tener al menos un metro, a contar desde cada uno de los límites exteriores. Durante la época de peligro de incendio forestal, las franjas de prevención deben mantenerse permanentemente libres de matorral, vegetación herbácea y cualquier tipo de residuos que pueda favorecer la propagación del fuego.

8. Dado que se trata de una zona de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que la zona edificada cuente con al menos un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios. Este podrá sustituir la exigencia de un depósito de agua para una primera situación de emergencia.

9. Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso a la finca para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el art. 7 del Decreto 125/2007.

El pasado 12 de junio de 2019, el Servicio de Espacios Naturales concluyó lo siguiente:

- No emitir informe en relación a los siguientes elementos contemplados en el proyecto:

- Piscina, vaso de compensación, sala de depuración, sala de producción de ACS, dos aljibes de 20 m³, zona pavimentada (solarium), anexo 5 de 11,97 m² excavado bajo bancal (WC femenino, WC masculino y hall) y camino de acceso a esta zona desde la edificación principal, hasta que no se aporte documentación que acredite la legalidad de la actuación mencionada en el párrafo 3º del punto 5 de este informe (explicada en zona de banales).
- «Área de servicio: antiguo aljibe» situada en la zona del aljibe cubierto, y que albergará las instalaciones siguientes: almacén, caldera, bombas de calor, centro de biomasa, antenas de satélite y generador de electricidad (punto 11 de este informe), hasta que no se aporte información sobre cómo se llevarán a cabo estas instalaciones, las conducciones necesarias, ni si supondrán la previa demolición del aljibe existente.
- Anexo 1-Capilla y anexo 3-Bar (2º párrafo del punto 12 de este informe) hasta que no se aporte documentación que acredite la legalidad de estas edificaciones y su fecha de construcción / restauración.

- Informar favorablemente el resto de actuaciones, dado que no se considera que puedan afectar apreciablemente a los objetivos de conservación del paraje natural, 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) Las explotaciones y concesiones de uso privativo de las aguas existentes en la finca (dos pozos) deben contar con la pertinente autorización de la administración hidráulica.
- c) 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.
- d) El programa de gestión de bosques para reducir el peligro de incendios forestales y fomentar el crecimiento de especies indígenas al que se hace referencia en el proyecto básico deberá ser preceptivamente informado por esta dirección general.



- e) Para la plantación de los 195 árboles previstos utilizarán exclusivamente especies autóctonas.
- f) Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la fauna presente en la zona, no se podrán generar ruidos fuertes o estridentes durante la ejecución de las obras.
- g) Los dos huertos que se situarán en los bancales que se ubican al N de la edificación principal deben ir destinados a la producción de agricultura ecológica y / o integrada, y deben contar con el informe de la administración hidráulica sobre suficiencia de recursos hídricos.
- 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, bancales, paredes de piedra en seco).
- e) Para la reparación de los márgenes se utilizarán exclusivamente técnicas tradicionales de piedra en seco, respetando sus características originales, tanto en estructura como en materiales.
- j) No pueden abrirse nuevos viales ni caminos.
- k) Todos los residuos que se generen deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.
- l) Se llevarán a cabo todas las medidas preventivas y correctoras (apartado 7) y todas las acciones del programa de vigilancia ambiental (apartado 8) del estudio de impacto ambiental del proyecto modificado (redactado por Podarcis Consultores / Auditores).

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa territorial, urbanística y demás legislación que le sea aplicable.

El Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística concluyó lo siguiente:

Suspender la tramitación del expediente para que se subsanen las deficiencias señaladas en el informe técnico de día 9 de octubre de 2019, que como motivación se adjunta y forma parte integrante del presente acuerdo, de conformidad con lo que establecen los art. 26, 37.1, 40 y 41 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. Las deficiencias son las siguientes:

1. En cuanto al contenido documental entregado:

a) Con el fin de conocer el alcance de la intervención, se presentará, de todo el proyecto, tanto exteriores como interiores, descripción de las intervenciones estructurales, de instalaciones y se deben definir los materiales, texturas y colores a utilizar. En los espacios exteriores deben ser los más naturales e integrados en el entorno posible, evitando colores estridentes y contrastados.

b) Toda la intervención (tanto en la fase de proyecto como en la de ejecución de obra y presentación de memoria final de intervención) se deberá llevar a cabo contando con un equipo multidisciplinar formado, como mínimo por un historiador del arte, un arqueólogo y un restaurador. Estos técnicos deben presentar sus proyectos anexos al proyecto ahora presentado.

c) La aportación de imágenes en 3D, infografías o similares mostrando el resultado de la intervención ayudará a visualizar la intervención en el lugar.

2. En cuanto al contenido del proyecto:

a) De forma general toda la intervención deberá ajustarse a los contenidos y regulaciones de la declaración de BIC, y a las intervenciones permitidas para cada una de las zonas, en especial a los criterios de intervención del informe técnico emitido en noviembre de 2017 por Jaume Deyà, Sandra A. Rabassa y Tomás Vibot, el cual está referenciado en el apartado de criterios de intervención del expediente de modificación del BIC, y que deberá ser contemplado en su totalidad. En la memoria del presente proyecto se deberá justificar este extremo.

b) En los espacios exteriores se deben mantener los bancales legalmente existentes, y en general, los niveles topográficos existentes. Cualquier cambio o modificación en los bancales y los niveles debe estar detalladamente descrito y justificado.

En la zona donde se ubican la piscina principal y la sala de maquinaria (soterrada) y terraza con tumbonas, se produjo un movimiento y desplazamiento de márgenes a partir del año 2006 que supuso cambiar la topografía tradicional de los bancales, constituyendo una terraza mucho más ancha que las existentes y dos "margen" mucho más altos que los existentes. Se debe acreditar la legalidad de esta intervención o sino restituir el estado anterior.

Se propone una excesiva transformación: tanto con el aparcamiento, como con la implantación de la piscina y zonas de terrazas adyacentes, con excesiva urbanización del entorno inmediato a la casa, abundancia de zonas aterrazadas y rampas, abundancia de toldos y sombrillas y mobiliario urbano, mesas, sillas, sofás, hamacas, etc. Hechos que, todos juntos, son excesivamente transformadores del entorno inmediato del monumento.

Por lo tanto, se deben aplicar medidas de integración en el aparcamiento y proyectarlo de forma más adaptada al terreno.

Igualmente se debe reestudiar y reducir de forma importante las zonas de piscina, instalaciones de la piscina, baños de la piscina, rampas, con pavimentos duros exteriores, etc.



Se detallarán medidas de integración de todas las intervenciones exteriores, y en especial de los elementos más grandes: aparcamientos, piscina, zona de instalaciones, zonas pavimentadas.

c) En la planta baja: no se puede hacer una ampliación, aunque sea bajo rasante, aunque no compute como volumen construido si es una nueva superficie construida. Tampoco se puede hacer ninguna comunicación para conectar los dos lados de la casa donde está planteada, ya que es una de las partes más antiguas y más sensibles del edificio y no se puede someter a esta alteración. Estas dos ampliaciones, aunque sean bajo rasante, supondrían una alteración excesiva y una agresión demasiado fuerte al BIC.

En la almazara no se puede instalar un bar, sino que se deben mantener todos los utensilios existentes que forman parte y reservarla para su visita y se debe mantener el pavimento actual, tanto el tipo de pavimento en cada punto como su topografía. Esto incluye no sólo el espacio de la almazara sino también la antigua tienda de aceite (en el proyecto, dependencia llamada 11), y los graneros (en el proyecto, dependencia llamada 9 y 10). No se puede implantar un uso que requiera instalaciones ni mobiliario. Un suelo de vidrio en toda la almazara sería un elemento que distorsionaría excesivamente su contemplación. Si en algunas zonas puntuales debe sobreponerse un nuevo pavimento, se deberá proponer una solución alternativa más integrada.

d) En la planta primera, en los establos, se debe conservar e integrar el pavimento existente, por lo tanto, se debe explicar cómo se quiere hacer la nivelación de los pavimentos de manera que sea compatible con la conservación de los mismos.

e) En la torre no se puede introducir una nueva escalera entre la planta segunda y la tercera. Se deben señalar sobre la documentación planimétrica la situación de las pinturas encontradas y se propondrán medidas de protección e integración de la intervención arquitectónica con las pinturas.

f) Los anexos no se pueden derribar y volver a construir, en todo caso se deberán restaurar o rehabilitar.

g) En las fachadas, en el alzado 03 plano A038, la puerta del garaje no se puede tapiar la mitad y dejar una ventana de proporción horizontal. Se deberá dejar la apertura que hay ahora y en todo caso, convertir en ventana una parte. La ventana resultante deberá tener una proporción vertical.

Con el fin de subsanar las deficiencias detectadas en el informe del Servicio de Patrimonio Histórico, el promotor ha presentado una modificación del proyecto al Consell Insular de Mallorca.

En relación con el informe del Servicio de Espacios Naturales, el pasado 12 de febrero de 2020, la Dirección Insular de Urbanismo presentó la nueva documentación aportada por el promotor para subsanar las deficiencias detectadas (RE CMAT -GOIB 2253). El pasado 24 de marzo de 2020 tuvo entrada el informe técnico del Servicio de Espacios Naturales de fecha 26 de febrero de 2020 sobre esta nueva documentación, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 436. Se concluyó lo siguiente:

Por todo lo anterior, y en relación al paraje natural de la Sierra de Tramuntana, se informa favorablemente a la totalidad de este proyecto, dado que no se considera que pueda afectar significativamente a sus objetivos de conservación, siempre y cuando se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

- a) La restitución de los bancales en la zona de la piscina que ha propuesto el promotor, así como la nueva disposición de la piscina y sus anexos deberán incorporarse a las memorias descriptivas y constructivas del proyecto básico, junto con la su planigrafía correspondiente y previsión presupuestaria.
- b) La depuradora de oxidación total que se detallará en el proyecto de ejecución debe incluir filtros o tratamientos biológicos previos al vertido.
- c) Las explotaciones y concesiones de uso privativo de las aguas existentes en la finca (dos pozos) deben contar con la pertinente autorización de la administración hidráulica.
- d) El alicatado o revoque del vaso de la piscina debe ser de color pardo, terroso o verde.
- e) 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.
- f) Si se han de realizar tareas de desbroce para la instalación de los equipos previstos en la zona "área de servicios" (antiguo aljibe), estas afectarán a la superficie más reducida posible.
- g) Todas las conducciones que llegan o parten de los equipos previstos en la zona "área de servicios" (antiguo aljibe), como electricidad, gas propano, agua, y térmicas, discurrirán en todo momento por el camino existente que comunica esta zona con la edificación principal y la piscina.
- h) El programa de gestión de bosques para reducir el peligro de incendios forestales y fomentar el crecimiento de especies indígenas al que se hace referencia en el proyecto básico no puede afectar a las zonas donde ya se desarrolla vegetación silvestre. No se admite el uso de especies de carácter invasor, como tampoco alóctona no invasora, siendo lo más recomendable la utilización únicamente de especies vegetales autóctonas, adaptadas al clima mediterráneo. Se tendrán especialmente en cuenta en este sentido las especies



citadas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto). Si para su ejecución es necesaria la tala, arranque o cualquier otra operación que ocasione la inutilización de ejemplares arbóreos de especies forestales de diámetro normal (a 1,30 m) superior a 10 centímetros, se requerirá autorización administrativa del órgano forestal.

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

j) Si los dos huertos que se situarán en los bancales que se ubican al N de la edificación principal se destinan a la producción de agricultura ecológica y / o integrada, deberán contar con el informe de la administración hidráulica sobre la suficiencia de recursos hídricos.

k) 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, bancales, paredes de piedra en seco).

l) Para la reparación de los márgenes de la finca y para la restitución de los bancales en la zona de la piscina, se utilizarán exclusivamente técnicas tradicionales de piedra en seco, respetando sus características originales, tanto en estructura como en materiales.

m) La habilitación de las dos áreas de aparcamiento deben prever actuaciones de impermeabilización del suelo y de integración paisajística.

n) No pueden abrirse nuevos viales ni caminos.

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

p) Se llevarán a cabo todas las medidas preventivas y correctoras (apartado 7) y todas las acciones del programa de vigilancia ambiental (apartado 8) del estudio de impacto ambiental que acompaña el proyecto básico, y las medidas preventivas y correctoras adicionales (apartado 3) del estudio de impacto ambiental del proyecto modificado (redactados por Podarcis Consultores / Auditores).

Análisis técnico del expediente

Alternativas

De acuerdo con el estudio de impacto ambiental, se han estudiado las siguientes alternativas para el proyecto de hotel rural:

- Alternativa 0 (no ejecución del proyecto). Son Valentín está catalogado como Bien de Interés Cultural, concretamente como monumento de tipología de arquitectura defensiva por la Ley 12/1998 de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. Según se establece en el artículo 26 de la Ley 12/1998 «los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes de interés cultural o catalogados tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de tal forma que se garantice la salvaguarda de los valores. El uso a que se destinen estos bienes debe garantizar su conservación». Cabe destacar que el mantenimiento de este tipo de instalación requiere una inversión económica importante. Por tanto, no se considera viable la alternativa cero ya que se incurriría en incumplimiento de la Ley 12 /1998. Por este motivo, se pretende mantener la estructura y los valores por los que Son Valentín fue declarado BIC y disponer, al mismo tiempo, de una actividad económica que garantice a largo plazo el mantenimiento y la conservación de este elemento patrimonial.

- Alternativa de emplazamiento: no es posible utilizar otra ubicación ya que se trata de una reforma de las construcciones existentes y no de una nueva construcción. Por tanto, no se contempla esta alternativa.

- Alternativa de proceso: se contemplan las 3 alternativas que se han planteado hasta llegar a la propuesta actual tras las diferentes modificaciones que se han hecho del proyecto:

Alternativa 1 (proyecto básico después de las consultas). Se suprimen las pistas de tenis. Se prevé una única piscina con lámina de agua de 160 m² y 21 plazas de aparcamiento. Es la alternativa seleccionada.

Alternativa 2 (proyecto básico). Se contempla 1 pistas de tenis, piscina (262,5 m²) y 60 plazas de aparcamiento.

Alternativa 3 (proyecto inicial). Se prevén 2 pistas de tenis, 2 piscinas y jacuzzi (510 m²) y 60 plazas de aparcamiento.

Principales impactos de la alternativa elegida y su corrección

En el estudio de impacto ambiental se presenta una identificación y valoración de los impactos ambientales que producirá el proyecto sobre el entorno durante la fase de construcción y explotación. Para la identificación y valoración de los impactos ambientales se ha utilizado la técnica de las matrices a partir de la consideración de sus características más significativas, así como de la importancia de cada recurso y se ha estructurado en tres ámbitos (medio abiótico, medio biótico y medio antrópico).

En la fase de construcción, se han identificado las siguientes actividades productoras de impactos:

a) Desbroce y acondicionamiento de caminos. Esta actuación tiene un impacto negativo sobre la calidad del aire y el ruido, los recursos edáficos, la flora, la fauna y el paisaje.



- b) Generación de obra de demolición. Esta actividad tiene un impacto negativo sobre la calidad del aire y el ruido, la fauna, el medio socioeconómico y el paisaje.
- c) Excavación y nivelación del terreno. Esta actuación producirá un impacto negativo sobre la calidad del aire y el ruido, los recursos edáficos, la flora, la fauna y el paisaje
- d) Reforma de las edificaciones. Tiene un impacto negativo sobre la calidad del aire, el ruido y el paisaje y un impacto positivo sobre la economía local.
- e) Construcción de equipamientos complementarios. Tiene un impacto negativo sobre la producción de ruidos, los recursos edáficos, los recursos hídricos, la flora, la fauna, el paisaje y el uso de territorio.
- f) Generación de residuos de obra. Tiene un impacto negativo sobre los recursos edáficos, la flora, la fauna y el paisaje.
- g) Repoblación forestal de la zona. Esta acción tiene un impacto positivo sobre los recursos hídricos, la flora, la fauna, el paisaje, la economía local y el uso del territorio.

En cuanto a la fase de funcionamiento, las actividades productoras de impactos son las siguientes:

- a) Consumo de recursos energéticos. Tiene un impacto negativo sobre la calidad atmosférica
- b) Consumo de recursos hídricos. Tiene un impacto negativo.
- c) Generación de residuos orgánicos y asimilables a urbanos. Tiene un impacto negativo sobre los recursos hídricos, la flora, la fauna y el paisaje.
- d) Generación de efluentes líquidos. Esta acción tiene un impacto negativo sobre los recursos hídricos y la flora.
- e) Generación de empleo. Tiene un impacto positivo sobre la economía local.

En relación con los impactos sobre la calidad atmosférica, durante la fase de construcción se concentran el 90% de las acciones responsables de esta alteración. En el EIA se proponen las siguientes medidas para minimizar la contaminación atmosférica y acústica durante la fase de construcción: cubrición del material de construcción con lonas; controles periódicos de la maquinaria, evitar la manipulación de material susceptible de producir polvo los días de viento intenso; regulación adecuada del tráfico rodado y limitación de la velocidad a 15 km/h; riegos continuados durante la obra y uso de material adecuado para la amortiguación del ruido y las vibraciones.

Dado que las actuaciones proyectadas se encuentran dentro del paraje natural de la Sierra de Tramuntana y que parte de la finca de Son Valentí está afectada por el LIC ES5310081-Port des Canonge, se deberían contemplar medidas para la minimización del ruido durante la fase de explotación.

El impacto sobre los recursos hídricos se generará en mayor medida durante la fase de explotación por causa del incremento de consumo de agua y por la gestión del agua residual. Según la EIA, para el hotel rural de Son Valentí se estima un consumo de unos 4,75 m³/h. Como ya se ha indicado previamente, se prevé que tanto el hotel rural Son Valentí como el hotel rural Son Bunyola se abastezcan de los mismos pozos. En este sentido, el consumo de agua total estimado es de 9,5 m³/h. Estos pozos se encuentran en la finca de Son Bunyola y tienen el código AAS7297 y AAS7296:

Pozo AAS7297. Tiene un uso doméstico. Se ha solicitado cambio de autorización (expediente A_S_7613) con un caudal de 10.000 l/h y un volumen anual de 30.000 m³.

Pozo AAS7296. Tiene un uso doméstico. Proporciona un caudal de 8.500 l/h. Se ha solicitado cambio de autorización (expediente A_S_7614). Según consta en el EIA, este pozo puede ser utilizado especialmente para el riego.

Otra fuente de suministro de agua de la finca Son Bunyola es la fuente Clot de s'Aigua y, además, se está tramitando también un nuevo sondeo por el suministro en caso de averías o imprevistos.

En la documentación presentada, se adjunta un informe realizado por el ingeniero de minas Jaime Fernández Homar en el que se justifica la disponibilidad de agua en la finca Son Bunyola.

Aunque parece que la disponibilidad de agua estará garantizada, son muy importantes las medidas para disminuir el consumo de agua ya que en este tipo de actividad el consumo de agua por turista es mucho más elevado que el consumo por residente.

Para minimizar la afección a los recursos hídricos se proponen las siguientes medidas: mantenimiento adecuado de la maquinaria a la obra; prohibición de realizar reparaciones de la maquinaria en la zona de actuación; medidas para evitar el vertido de sustancias contaminantes; instalación de mecanismos de ahorro de agua en cisternas y grifos; instalación de un sistema de tratamiento del agua residual que cumpla con los requisitos del Plan Hidrológico de las Islas Baleares; posibilidad de implementar sistemas de acumulación y aprovechamiento del agua de lluvia, etc.

Por otra parte, se debe tener en cuenta también que el hotel rural dispondrá de una piscina con una lámina de agua de 160 m² de superficie. En este sentido, en el artículo 30 del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) de la Isla de Mallorca se establece, entre otras cosas, que la lámina de agua no debe ser superior a 75 m². Si bien el PIAT de la Isla de Mallorca no es de aplicación al proyecto, sí se puede



tomar como referencia y se considera oportuno limitar la superficie de la lámina de agua. Además de la ocupación del territorio y de los efectos paisajísticos que pueden suponer las láminas de agua de gran superficie, se debe considerar también que, de acuerdo con un estudio realizado por la Universidad de las Islas Baleares, la pérdida de agua en las piscinas debido a la evaporación equivale al 4,9 por ciento de todo el consumo de agua de las zonas urbanas de las islas Baleares.

En cuanto a las aguas residuales, de acuerdo con el Plan Hidrológico, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.

Durante la fase de explotación, una de las acciones que producirá más afección sobre el medio ambiente será el consumo de recursos energéticos. En el EIA se proponen una serie de medidas para reducir el consumo de energía: realizar una auditoría energética para garantizar el correcto aislamiento de la edificación; instalar sistemas inteligentes para la regulación de temperatura en zonas del hotel; instalación de bombillas y luminarias de bajo consumo, detectores de presencia y sistemas reguladores de intensidad de luz; adquisición de electrodomésticos industriales eficientes; control de la temperatura de climatización e instalación de sistemas de interrupción de la climatización, etc.

Cabe destacar que en el EIA no se han evaluado los efectos del proyecto sobre el cambio climático y no se ha hecho ningún cálculo de huella de carbono. El único aspecto que se comenta en relación a la huella de carbono es que el equipo de producción de calor mediante biomasa que se instalará tendrá un factor de emisión cero por el tipo de combustible utilizado.

En general, el cálculo de la huella de carbono de un establecimiento hotelero muestra que las principales actividades emisoras de gases de efecto invernadero son las siguientes: el desplazamiento de vehículos, el consumo de combustibles fósiles, las fugas de los equipos de climatización y/o refrigeración y el consumo eléctrico. Para reducir estas emisiones, además de las medidas propuestas en el EIA, se deben considerar estas otras medidas:

-Se ha de aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luz, colores claros en las habitaciones, etc.).

- Se debe realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y refrigeración para comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.

- Se habilitarán zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

-Se ha de realizar un mantenimiento periódico de las calderas.

- Se instalarán reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua caliente.

- Se recomienda el uso de sistemas freecooling para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.

- Teniendo en cuenta que de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler deberán ser eléctricos deberían instalar puntos de carga.

Se debe indicar que la única energía renovable que contempla el proyecto es la biomasa. Se descarta la instalación de paneles solares en la cubierta del edificio ya que el edificio existente está catalogado como BIC.

En cuanto a las medidas propuestas en el EIA para minimizar la afección al suelo se pueden destacar las siguientes: minimización del tiempo de exposición del suelo durante la fase de construcción; adecuada señalización, jalonamiento y cierre de la zona; retirada, acopio y conservación de la tierra vegetal para que pueda ser reutilizada para tareas de nivelación, ajardinamiento, etc.; entrega a gestor autorizado de los residuos de construcción y demolición; prohibición de las reparaciones de la maquinaria en la zona de actuación; control de los efluentes líquidos generados; estabilización de los taludes de excavación mediante muros de contención y bancales (márgenes) y conservación de los drenajes, márgenes y paredes secas.

En relación con las medidas para minimizar el impacto sobre la vegetación, en el EIA se proponen las siguientes: jalonamiento y señalización de las zonas de actuación; utilización de especies autóctonas adaptadas a la climatología y a la edafología de la zona de actuación; selección de especies vegetales con bajo requerimiento hídrico para las zonas ajardinadas; reubicar los individuos que destaquen por su porte o singularidad y no incluir en las zonas verdes ninguna especie considerada en el listado «Los vegetales introducidos en las Islas Baleares».

En cuanto al riesgo de incendio, se proponen las siguientes medidas: a la entrada de la obra se colocarán carteles indicativos de «prohibido hacer fuego»; prohibición de fumar durante la permanencia en la obra; mantenimiento de los caminos y pistas libres de obstáculos y residuos que impidan el paso y la maniobra de vehículos; la zona de almacenamiento de combustibles líquidos para el funcionamiento de la maquinaria se ubicará sobre terrenos sin vegetación y evitarán vertidos; no podrán circular o estacionar en las zonas de alto riesgo de





incendio los vehículos que no dispongan de un sistema de protección al tubo de escape y el catalizador; los vehículos estarán equipados con extintores de polvo de 6 kg o más de carga ABC; la maquinaria autopropulsada deberá disponer de maticas en los tubos de escape; colocación de carteles indicativos de peligro en las zonas de alto riesgo de incendio.

En cuanto a los residuos de construcción y demolición (RCDs), se debe tener en cuenta que si se generan residuos que contengan amianto se deben gestionar adecuadamente y cumplir con lo establecido con 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, los cuales están considerados como peligrosos, deberán entregarse a un gestor autorizado.

En cuanto a los residuos que se generen durante la fase de explotación, se deben prever medidas para la minimización, reducción y recogida selectiva.

En cuanto al paisaje, el estudio de incidencia paisajística concluye que el impacto paisajístico del proyecto es compatible con el entorno y que su desarrollo no comprometerá la calidad del área de influencia visual.

Cabe destacar que uno de los aspectos más positivos del proyecto es que ayudará a conservar los elementos patrimoniales y el mantenimiento del paisaje. Como se indica en la documentación presentada, para la ejecución del proyecto se seguirán los criterios establecidos por el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca.

Finalmente, en el EIA se presenta un programa de vigilancia y seguimiento ambiental donde se establecen las medidas preventivas y correctoras y controles a realizar. Se indica también en el EIA que, dado que el proyecto supera la cuantía de un millón de euros, y de acuerdo con el artículo 29.2 de la Ley 12/2016, se contratará una auditoría ambiental.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de hotel rural en el polígono 2, parcelas 80 y 82 de la finca Son Valentí (TM Banyalbufar), promovido por ARENAL & DUNAS RESORT, SL, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas preventivas previstas en el EIA y las modificaciones presentadas, y los condicionantes siguientes:

1. El presupuesto del proyecto debe incluir las partidas para la aplicación de las medidas y el seguimiento ambiental.
2. Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la fauna presente en la zona, no se podrán generar ruidos fuertes o estridentes durante la ejecución de las obras. En cuanto a la fase de funcionamiento del hotel rural, también 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.
3. La restitución de los banales en la zona de la piscina que ha propuesto el promotor, así como la nueva disposición de la piscina y sus anexos, deberán incorporarse a las memorias descriptivas y constructivas del proyecto básico, junto con su planigrafía correspondiente y previsión presupuestaria.
4. El alicatado o revoque del vaso de la piscina debe ser de color pardo, terroso o verde.
5. 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.
6. Si se tienen que realizar tareas de desbroce para la instalación de los equipos previstos en la zona "área de servicios" (antiguo aljibe), estas afectarán a la superficie más reducida posible.
7. Todas las conducciones que lleguen o partan de los equipos previstos en la zona "área de servicios" (antiguo aljibe), como electricidad, gas propano, agua, y térmicas, discurrirán en todo momento por el camino existente que comunica esta zona con la edificación principal y la piscina.
8. Se tomarán todas las medidas que sean adecuadas para prevenir cualquier afectación a los elementos del patrimonio histórico presentes en la zona de actuación.
9. Para la reparación de los "margenes" de la finca y para la restitución de los banales en la zona de la piscina, se utilizarán exclusivamente técnicas tradicionales de piedra en seco, respetando sus características originales, tanto en estructura como en materiales.
10. La habilitación del área de aparcamiento debe prever actuaciones de impermeabilización del suelo y de integración paisajística.
11. No pueden abrirse nuevos viales ni caminos.





12. Todos los residuos que se generen deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado. En caso de que durante las obras se generen residuos con amianto, se deberá cumplir con lo establecido con 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.

13. Se debe obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua de los pozos existentes en la finca de Son Bunyola para la actividad propuesta.

14. Durante el tiempo que dure la obra se adoptarán las precauciones máximas para evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos), tanto de manera accidental como para llevar a cabo las tareas de mantenimiento de la maquinaria empleada para ejecutar la obra.

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

16. Se deben mantener y conservar los drenajes, los "margés" y las paredes secas y el sistema hidráulico de la finca.

17. El sistema autónomo de depuración y el efluente generado deberán adaptarse a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019). Además, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.

18. Se deberán reutilizar las aguas depuradas para el riego. La solicitud se registrará por lo establecido en el artículo 8 y en el anexo II del Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

19. 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.

20. Se debe aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luz, colores claros en las habitaciones, etc.).

21. Se habilitarán zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

22. Se instalarán reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua caliente.

23. Se instalarán puntos de recarga para vehículos eléctricos.

24. Para la plantación de los 195 árboles previstos se utilizarán exclusivamente especies propias de la zona.

25. El programa de gestión de bosques para reducir el peligro de incendios forestales y fomentar el crecimiento de especies indígenas al que se hace referencia en el proyecto básico no puede afectar a las zonas donde ya se desarrolla vegetación silvestre. No se admite el uso de especies de carácter invasor, como tampoco alóctona no invasora, siendo lo más recomendable la utilización únicamente de especies vegetales autóctonas, adaptadas al clima mediterráneo. Se tendrán especialmente en cuenta en este sentido las especies citadas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto). Si para su ejecución es necesaria la tala, arranque o cualquier otra operación que ocasione la inutilización de ejemplares arbóreos de especies forestales de diámetro normal (a 1,30 m) superior a 10 centímetros, se requerirá autorización administrativa del órgano forestal.

26. Se hará una faja perimetral de prevención entre los límites de la edificación y la zona forestal de 30 m de ancho, con las siguientes condiciones:

- Arbolado: distancia entre pies, mínimo 6 m y podados 1/3 de la altura. Fracción de cabida cubierta por vegetación arbórea: inferior al 50%.

- Matorrales: fracción de cabida cubierta por matorrales inferior al 30%. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.

- Restos de vegetales muertos (secos) y podas: se deben retirar o triturar en un plazo máximo de 10 días para evitar la propagación de incendios.

27. La ejecución de la franja de autoprotección es a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales de la vivienda. Por lo tanto, la necesidad de realizar las tareas de reducción del combustible vegetal sobre terreno forestal, no pueden suponer en ningún caso un cambio de uso ni una pérdida del carácter forestal de este. Se deberán respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, los árboles catalogados como singulares, las encinas (*Quercus ilex*) y las especies de gran porte.



28. Durante la ejecución del proyecto se tomarán las medidas establecidas en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007 sobre medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales. En referencia a utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas colindantes de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Se debe cumplir lo establecido en la Directiva 98/37 / CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre máquinas, con respecto a las determinaciones en relación al riesgo de incendio.

- Las máquinas que se utilicen en terrenos forestales o menos de 500 metros de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El abastecimiento de combustible de esta maquinaria se debe realizar en zonas de seguridad aclaradas de combustible vegetal.

En todos los trabajos que se realicen en terrenos forestales o en aquellos que se encuentren condicionados por las medidas preventivas anteriormente referidas se dispondrá, para uso inmediato, de extintores de mochila cargados y de las herramientas adecuadas que permitan sofocar cualquier conato que se pudiera provocar.

29. Los depósitos de material y maquinaria estarán siempre a una distancia mínima de 10 m del combustible forestal existente, quedando libres de residuos.

30. A lo largo del camino, y en todo el tramo limitando con terreno forestal, será necesario establecer una franja de prevención de incendios, sin perjuicio del resto de normativa sectorial que sea de aplicación. Estas franjas deben ser de al menos el 10% de la anchura de la vía, y deben tener al menos un metro, a contar desde cada uno de los límites exteriores. Durante la época de peligro de incendio forestal, las franjas de prevención deben mantenerse permanentemente libres de matorral, vegetación herbácea y cualquier tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

31. Los operarios vinculados a la ejecución del proyecto y los usuarios posteriores serán instruidos en la existencia de riesgo de incendio forestal, en las medidas de prevención a adoptar, en las actuaciones inmediatas a efectuar ante un conato de incendio y conocerán el número telefónico de comunicación en caso de incendios forestales (112).

32. La zona edificada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso o de comunicación alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, si el acceso único supera los 20 m de longitud en terreno forestal, este deberá finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio para que puedan dar la vuelta los vehículos en caso de emergencia.

33. Dado que se trata de una zona de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que la zona edificada cuente con al menos un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios. Este podrá sustituir la exigencia de un depósito de agua para una primera situación de emergencia.

34. Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso a la finca para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el art. 7 del Decreto 125/2007.

35. Se deben poner al alcance de los huéspedes opúsculos o 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 de 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 declaración de impacto ambiental.

36. No se permite la apertura de nuevos accesos a la carretera.

37. No se permite la acumulación de materiales ni de basuras sobre la calzada, arcenes, cunetas y aceras, ni dificultar con la ejecución de las obras el tráfico.

38. Se recuperarán y mantendrán las zonas de la finca indicadas como agrícolas en el catastro para conservar la unidad paisajística tradicional.

39. Se tendrá que adecuar la piscina a los "margenes", al terreno y realizar medidas de integración paisajística.

40. Se dispondrá de sistemas de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarlas para un uso posterior.

Se recomienda:

- El uso de sistemas freecooling y de recuperaciones de energía, si no fuera obligatorio, para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.

- Estudiar la viabilidad de implantar un sistema de aprovechamiento del agua gris.

Se recuerda que:

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

- De acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, los equipos de producción de calor mediante biomasa y mediante gas así como el grupo electrógeno constituyen una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA). Para la clasificación de la APCA se debe tener en cuenta que la actividad proyectada se encuentra dentro de un espacio natural protegido y a menos de 500 m de un espacio de Red Natura 2000.

- De acuerdo con lo establecido en el punto 5 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares es necesario el informe favorable de la administración insular o municipal competente en patrimonio.

- 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.

- De acuerdo con los art. 31 y 33.3.c de la Ley 5/1990 de carreteras de la CAIB, las obras se realizarán fuera de la zona de protección de la carretera, a una distancia mínima de 18 m medidos desde la arista exterior de la explanación.

- Según lo establecido en el punto 1 del artículo 61 del PHIB, se deben instalar grifos 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.

- De acuerdo a la norma 33.1b del Plan Territorial de Mallorca y el artículo 87.3 del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana no se permiten instalaciones deportivas al aire libre.

-No se pueden ampliar las edificaciones existentes.

-Se ha de realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y refrigeración para comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.

-Se ha de realizar un mantenimiento periódico de las calderas.

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, 8 de mayo de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

