

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**11196**

*Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de construcción de bodega de vinos y almacén agrícola para la venta directa en el Polígono 3 parcelas 5, 6, 7, 8, 215, 278, 331 y 408 a finca rústica (TM Manacor) (Exp. 42a/2022)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 31 de octubre de 2022, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

#### Resuelvo formular

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de construcción de bodega de vinos y almacén agrícola para la venta directa en el Polígono 3 parcelas 5, 6, 7, 8, 215, 278, 331 y 408 en finca rústica (TM Manacor), en los términos siguientes:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos al anexo 2 del Decreto Legislativo, el «Proyecto de construcción de bodega de vinos y almacén agrícola para la venta directa en el Polígono 3 parcelas 5, 6, 7, 8, 215, 278, 331 y 408 a finca rústica (TM Manacor)», se incluye a los puntos 1 y 2 del grupo 5:

1. Instalaciones industriales situadas en suelo rústico.
2. Industrias de cualquier clase, cuando produzcan residuos líquidos que no se evacuen a través de la red de alcantarillado.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la creación de una bodega de vinos con almacén agrícola en suelo con clasificación Suelo Rústico General en la explotación agraria CAN SORT GESTIO SLU inscrita al Registro Insular Agrario de Mallorca con fecha 22/02/2019 y n.º 20.667 situada en las parcelas 5, 6, 7, 8, 215, 278, 331 y 408 del polígono 3 del término municipal de Manacor

El promotor de la instalación es Can Sort Gestion SLU, el cual posee dos fincas diferentes, una situada en el término municipal de Manacor de 6,2869 Ha y la otra situada en el término municipal de Sant Llorenç des Cardassar, de 36,3198 Ha. El documento de evaluación de impacto ambiental simplificado (DEIAS) describe que ambas fincas forman la explotación agraria, que valoran en 3,4719 unidades de trabajo agrícola (UTA's) a las que suman las unidades de transformación de la uva y la creación de la bodega hasta las 5,9289 UTA's totales. La parte de la explotación situada en el término municipal de Sant Llorenç está formada por una única referencia catastral, mientras que la parte de la explotación situada al término municipal de Manacor está constituida por 8 referencias catastrales diferentes.

Para la creación de la bodega, se construirán dos edificios, el principal con planta sótano, planta baja y planta primera, y un edificio anexo de un nivel para el material y maquinaria. Las construcciones se realizarán en la parcela 7 del polígono 3 con referencia catastral 07033A003000070000AH con una superficie según catastro de 10.595 m<sup>2</sup>.

En el primero de los dos edificios a construir, el edificio de la bodega, consta de planta subterránea, planta baja y planta primera. En el sótano se situará las zonas de fermentación y crianza y el almacén del producto final embotellado, el aljibe y depuradora de aguas residuales de la explotación industrial. En la planta baja se situará la recepción, descarga de vendimia, sala de embotellamiento, y cámara de enfriamiento,



sala técnica y los baños. En la planta primera se situará la oficina, laboratorio de análisis químicos, baños, comedor para los trabajadores y sala multidisciplinario para actividades de enocultura. La superficie construida total será de 1.511,52 m<sup>2</sup>, y la superficie en planta ocupada será de 461,17 m<sup>2</sup>. En el DEIAS no aporta información las características del edificio anexo que se quiere construir como almacén.

Dentro del proyecto, se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta de la bodega con una generación de 200 W/m<sup>2</sup> de media en condiciones ambientales normales. Al anexo del DEIAS sobre la huella de carbono y consumo energético, fijan el consumo (iluminación, control de fermentación, frío/calor de crianza, cámara de preenfriamiento, climatización, maquinaria) en 28.823,03 kW anuales. En la cubierta de dos aguas de 333,90 m<sup>2</sup> se colocará una superficie de 150 m<sup>2</sup> altiplanicies solares para la producción de 200 W/m<sup>2</sup> o 39.600 kW/año, que cubriría el 100% del consumo de la bodega.

Al sótano de la bodega lo DEIAS recoge la creación de un aljibe de 17,68 m<sup>2</sup> de superficie útil y 102,00 m<sup>3</sup> de capacidad, por la recogida de aguas pluviales y un sistema de potabilización de estas y aguas residuales domésticos.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos: las emisiones sonoras (maquinaria, excavación y movimientos de materiales) y de gases de efecto invernadero a causa del uso de maquinaria y transporte de materiales, la generación de polvo y partículas en suspensión y el riesgo de contaminación del suelo. La afección sobre el medio biótico (fauna y flora) y paisajístico lo clasifican como baja.

El DEIAS hace una descripción y evaluación de los efectos previsibles del proyecto sobre los diferentes factores ambientales principalmente en la fase de construcción, prácticamente hacia la fase de funcionamiento de la industria, y no menciona la fase de desmantelamiento.

El DEIAS hace una descripción de medidas correctoras y de seguimiento sobre un terreno teóricamente no intervenido, pero en la Ortofoto de 2021 se puede observar que la implantación de la viña a las parcelas mencionadas es completa, se han abierto caminos interiores, se ha retirado totalmente la cubierta vegetal en la mayoría de la explotación agraria y totalmente en la parcela donde se quiere construir la bodega, y se ha previsto el área de construcción completamente desbrozada y delimitada respecto en la Ortofoto de 2015 y 2018. Así, las valoraciones de impactos previstos (desbrozado, fauna, flora, etc), y las medidas preventivas descritas al DEIAS pierden su aplicabilidad y sentido, así como muchas de las medidas de seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental.

Aunque las emisiones de gases de efecto invernadero, especialmente CO durante la fase de fermentación alcohólica del mosto, y las necesidades de consumo hídricos son de los impactos más notables en la fase de funcionamiento de la nueva actividad, no se han sido incluidos como impactos previsibles al DEIAS, y, por lo tanto, no se ha hecho una estimación de su impacto, ni se han previsto medidas correctoras o compensatorias. Del mismo modo, al documento no se han previsto medidas correctoras o compensatorias por el impacto paisajístico.

En general al DEIAS prácticamente solo prevén medidas de corrección y compensación en la fase de construcción de los edificios de la bodega, pero no del funcionamiento de la nueva actividad, que tampoco quedan reflejadas en el Plan de Vigilancia Ambiental.

### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, el 19 de abril de 2022 (RS 063/22-CA), informó:

1. Se informa que la actividad de la instalación de producción de vino es una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (APCA) incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el cual se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, por las posibles emisiones en la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos en la fermentación del vino y por los olores.

2. Puesto que la producción de vino supera la capacidad de 50.000 l/año, está sometida a notificación administrativa para ser una actividad del grupo C. El titular tendrá que realizar la notificación al órgano competente, que es la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. En la documentación a presentar de acuerdo con los formatos y modelos indicados la página web: <http://atmosfera.caib.es>, se tendrá que indicar, entre otros aspectos, si habrá equipos de combustión dentro de la caldera, grupo electrógeno u otros tipos, así como tipos y calidades estimadas de combustible a utilizar.

3. En la fase de obras además de las medidas correctoras propuestas se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia\\_del\\_control\\_de\\_les\\_emissions\\_e\\_pols\\_de\\_la\\_construccio\\_i\\_demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_del_control_de_les_emissions_e_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/)



4. Las nuevas edificaciones que se construyan, tienen que ir en concordancia con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética. En particular con los artículos 32, 41 y 42 descritos en el apartado de consideraciones. En el caso de este proyecto se cumple con los condicionados adscritos en la ley.

- El Servei de Salut Ambiental de la Direcció general de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut i Consum, el 26 de abril de 2022 (R/S SPE 56/2022), hace informar:

6. Según la información disponible, en la zona donde se ubica el proyecto hay constancia de la presencia de tortuga mediterránea, Testudo hermannii.

7. No hay constancia de la presencia de nidos de rapaces a menos de 1000 metros de distancia de la finca.

8. Según el criterio del Servicio de Protección de Especies no es de esperar que las actuaciones proyectadas supongan un efecto sobre las especies presentes en la zona, siempre que se lleven a cabo las acciones previstas así como el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental.

### Conclusión

Por todo esto, informo FAVORABLEMENTE sobre el proyecto bodega de vinos y almacén agrícola para venta directa, polígono 3, parcelas 5, 6, 7, 8, 21 T.M. Manacor.

- El Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics, el 09 de mayo de 2022, informó:

En la ubicación del proyecto hay autorizados dos pozos: AAS\_17800 con una dotación de 400 m<sup>3</sup> por uso doméstico y AAS\_18040 con una dotación de 200 m<sup>3</sup> por uso de regadío y no consta ninguna solicitud de cambio de uso ni de puesta en servicio de las instalaciones de extracción de agua. La información disponible es el documento ambiental y la memoria agraria y ninguno de los documentos evalúa las necesidades de agua ni describe de donde se suministrará el agua por lo cual no se puede informar de la disponibilidad de agua por el proyecto.

- El Servei de Salut Ambiental de la Direcció general de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut i Consum , el 19 de mayo de 2022, informó:

### Conclusión

1. El documento no analiza los posibles riesgos asociados en la instalación fotovoltaica que tiene que alcanzar en la actividad.
2. No justifica el adecuado origen del agua de consumo humano necesaria por las instalaciones y la producción de vino.
3. El documento indica que el revuelo producido será de escasa intensidad, pero después indica que será superior a 65dB(a), superior al límite admitido.
4. No justifica que el nivel de revuelo no afectará las viviendas próximas.
5. No estudia las posibles afecciones en las aguas subterráneas.

- Los Serveis Tècnics d'Urbanisme del Departament del Territori del Consell de Mallorca, el 26 de mayo de 2022, informaron:

No se aporta con la documentación planimetría técnica de las obras que se tienen que ejecutar. Se adjunta un cuadro de justificación de los parámetros urbanísticos donde se solicita la exoneración del parámetro de volumen, edificabilidad y altura.

Hay que tener en cuenta que el artículo 111, parámetros y condiciones de las edificaciones, las construcciones y las instalaciones, de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares, prevé que para edificaciones de nueva planta, la parcela donde se quiera edificar tiene que tener una superficie mínima de 14.000 m<sup>2</sup>, sin perjuicio que se trate de una finca funcional de acuerdo con la legislación hipotecaria y siempre que lo permitan los instrumentos de actuaciones en explotaciones agrarias prioritarias.

No se justifica en la memoria agraria este hecho y se tiene que tener en cuenta que la parcela no cumple la superficie mínima fijada en la ley agraria. La parcela donde se proponen las edificaciones tiene una superficie de 10.748 m<sup>2</sup> y habrá que justificar estar en los supuestos donde la parcela mínima no es ampliable.

La parcela propuesta según el PGOU vigente, aprobado con prescripciones por la Comissió Insular d'Ordenació del territori i Urbanisme en fecha 22 de diciembre de 2021, tiene una calificación Suelo Rústico de Régimen General.

La actividad que se propone, de bodega y vinos y almacén agrícola por venta directo, con producto de la propia producción, se trata de una actividad complementaria del sector primera, en concreto transformación y venta y directa de los productos de la propia explotación agraria.

La matriz de suelo rústico del anexo y de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, y el Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIMA), prevé que se trata de un uso admitido a las categorías de suelo rústico general (SRG).

Por lo tanto no será necesaria la previa declaración de interés general, prevista en el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 08 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, para tratarse de un uso permitido.

### Conclusiones

Como se ha indicado en el apartado anterior la actividad que se propone es un uso admitido en la categoría de suelo rústico donde se emplaza la actividad, y, por lo tanto, no será necesaria la declaración de interés general prevista en el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 08 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

En cualquier caso, las anteriores observaciones se hacen desde una lectura del documento que se ciñe estrictamente al previos en la legislación ambiental, y a partir del nivel de definición de la documentación aportada.

- El Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Direcció General de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca, de 03 de junio de 2022, informó:

### Consideraciones técnicas

Después de analizar la documentación entregada se considera lo siguiente:

Los terrenos de la propuesta se localizan en una zona de suelo rústico de régimen general (SRG) según la ordenación del PTIMA y se encuentran ubicados dentro de la Unidad Paisajista 5 «Península de Artà», que se corresponde con una de las unidades paisajistas con mayor cautela en cuanto en la integración paisajista.

La documentación entregada no proporciona información suficiente de las características de la edificación, y, por lo tanto, no se puede hacer una valoración completa de la aplicación de las normas del PTIMA en relación con el cumplimiento de las condiciones de integración paisajística y ambiental, así como las referidas a las medidas bioclimáticas en la edificación o a factores de contaminación lumínica y acústica. Sin embargo, se observa de los datos aportados, que tanto la superficie edificada como volumetría y la altura presumible pueden resultar notablemente impactantes por el paisaje dado que resultan bastante más grandes que los edificaciones tradicionales del entorno. Además se situarán cerca de una carretera o camino público municipal con lo cual parece que resultarán claramente visibles desde el entorno próximo. No se aporta información a abastecimiento sobre la volumetría, la composición de vacíos y los acabados de las fachadas de las edificaciones.

Según parece, la edificación tendrá cubierta plana (para ubicar placas solares), lo cual no cumpliría con una de las condiciones establecidas en la Norma 22 del PTIMA sobre integración paisajista. Habitualmente resulta una solución más integrada la ubicación de placas solares sobre el terreno y la utilización de cubiertas inclinadas de teja árabe a doble vertiente.

En último término, la documentación aportada manifiesta la intención del promotor de solicitar la exoneración de los parámetros de volumen máximo, altura y edificabilidad máxima y posiblemente los de integración paisajista referidos a la tipología y estética de las edificaciones e instalaciones que se deriven, al amparo del artículo 114 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares. No consta que a día de hoy haya obtenido la exoneración mencionada, la cual, con los datos aportados, no parece bastante justificada ni adecuada al paisaje del entorno.

### Conclusiones

Atendidas las consideraciones formuladas en el apartado anterior, se concluye:

La documentación enviada no contiene la información suficiente para informar adecuadamente sobre la integración paisajista de la propuesta. Se por eso que se requiere la ampliación de la información facilitada incorporando datos más específicos de la documentación del Proyecto (planimetría, características formales y técnicas de la edificación y las instalaciones, integración en el entorno, otras intervenciones en la parcela, etc.) donde se puedan valorar las condiciones ambientales y paisajísticas adaptadas en la ejecución de la propuesta.

- El Servei d'Estudis i Planificació i Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics., el 14 de junio de 2022, informó:

### Conclusiones

1. En relación con el suministro de agua, para emplear el agua de lluvia como agua de consumo humano tendrá que cumplir con la normativa sanitaria vigente. Si quiere realizar el suministro de agua mediante camiones cuba, este se tiene que llevar a cabo por una empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado o sea agua desalinizada y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.

2. En relación con la gestión de las y aguas pluviales, se tiene que implantar su recogida a todas las edificaciones de la finca.
3. En relación con el sistema de depuración, este tiene que cumplir con las condiciones de depuración y con el establecido en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos con actividades económicas.
4. Se priorizará la limpieza en seco de las placas fotovoltaicas y el uso de aguas regeneradas.
5. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad en la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá al que dispone el arte. 2 punto 1 c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística:

«Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.»

#### 5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

**1. Características del proyecto:** consiste en la creación de una bodega de vinos con almacén agrícola a suelo con clasificación Suelo Rústico General (RG) en la explotación agraria/vitícola CAN SORT GESTIO SLU inscrita al Registro Insular Agrario de Mallorca con fecha 22/02/2019 y n.º 20.667. El promotor de la instalación es Can Sort Gestion SLU, el cual posee dos fincas diferentes, una situada en el término municipal de Manacor de 6,2869 Ha y la otra situada en el término municipal de Sant Llorenç des Cardassar, de 36,3198 Ha. El DEIAS describe que ambas fincas forman la explotación agraria, que valoran en 3,4719 UTA's a las que suman las unidades de transformación de la uva y la creación de la bodega hasta las 5,9289 UTA's totales.

Para la creación de la bodega, se construirán dos edificios en una de las parcelas del término municipal de Manacor, el principal con planta sótano, planta baja y planta primera, y un edificio anexo de un nivel para el material y maquinaria. Al primero de los dos edificios a construir, el edificio de la bodega tendrá una superficie construida total será de 1.511,52 m<sup>2</sup>, y la superficie en planta ocupada será de 461,17 m<sup>2</sup>. Al DEIAS no aporta información las características del edificio anexo que se quiere construir como almacén.

Dentro del proyecto, se prevé la instalación de altilplanicies fotovoltaicas en la cubierta de la bodega con una generación de 200 W/m<sup>2</sup> de media en condiciones ambientales normales. Al anexo del DEIAS sobre la huella de carbono y consumo energético, fijan el consumo (iluminación, control de fermentación, frío/calor de crianza, cámara de preenfriamiento, climatización, maquinaria) en 28.823,03 kW anuales. En la cubierta de dos aguas de 333,90 m<sup>2</sup> se colocará una superficie de 150 m<sup>2</sup> altilplanicies solares para la producción de 200 W/m<sup>2</sup> o 39.600 kW/año, que cubriría el 100% del consumo de la bodega.

**2. Ubicación del proyecto:** Para la creación de la bodega, se construirán dos edificio en la parcela 7 del polígono 3 con referencia catastral 07033A003000070000AH con una superficie según catastro de 10.595 m<sup>2</sup>.

La parte de la explotación situada en el término municipal de Sant Llorenç está formada por una referencia catastral, mientras que la parte de la explotación situada al término municipal de Manacor está constituida por 8 referencias catastrales.

El ámbito de actuación se sitúa dentro de la Unidad de Paisaje 5 (UP-5 Península de Artà), suelo rústico, con cobertura agrícola y prados. La cubierta vegetal de cultivo está formada por cultivos de secano y regadío, principalmente viñas, frutales, y frutos secos. Las normas subsidiarias de Manacor de 1980 (maceta normativa Refundida con las modificaciones) establece unos parámetros urbanísticos específicos por las Unidades de Paisaje 2 y 5.

La parcela objeto de estudio no se encuentra dentro de ningún espacio de relevancia ambiental, ni ningún espacio definido por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

De acuerdo con el visor cartográfico IDEIB, los terrenos afectados por el proyecto no se sitúan dentro de ninguna área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de desprendimiento o de incendio, ni se encuentran afectados por ninguna área de protección territorial (APT) de carreteras.

La zona de estudio se encuentra encima la masa subterránea 1816M2 «Son Real», acuífero poco profundo en mal estado cuantitativo y cualitativo, con riesgo cuantitativo y químico por cloruros y nitratos, con vulnerabilidad moderada. Se ha detectado presencia de sustancias prioritarias y no es VCN. La zona no se encuentra afectada por ningún perímetro de restricciones de pozo de abastecimiento urbano. A menos de 50 metros de dos pozos de regadío: pozo de regadío con etiqueta AAS\_7193\_Vigente-AAS\_7193 de uso para regadío, y pozo con etiqueta AAS\_8337\_Vigente-AAS\_8337 de uso para regadío y doméstico. No hay afección de ninguna masa de agua superficial, ni APR de desprendimiento

Según el Bioatles (cuadrícula 1x1, código 2.199) la parcela forma parte de la distribución de once especies catalogadas (Aquila pennata Àguila calçada, Burhinus oedicnemus Sebel·lí, Falcó peregrinus Falcó, Jynx torquilla Formiguer, Troglodytes troglodytes Passaforadí, Upupa epops Puput, Tarentola mauritanica Dragò, Bufo Balearicus Calàpet, Testudo hermanni Tortuga mediterrànea, Atelerix algirus Eriçò, Rhamnus alaternus Llampúgol o Aladern), y de dos especies amenazada (Streptopelia turtur Tòrtola, Gagea mauritanica Dureieu). El servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, el 26 de abril de 2022, hace informar favorablemente el proyecto puesto que no era considerado que las actuaciones proyectadas supongan un efecto sobre las especies presentes en la zona, siempre que se lleven a cabo las acciones previstas así como el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental.

De acuerdo con el IDEIB y el documento ambiental, no existe ningún elemento patrimonial catalogado dentro del ámbito de actuación, ni en sus proximidades.

**3. Características del potencial impacto:** durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos las emisiones sonoras (maquinaria, excavación y movimientos de materiales) y de gases de efecto invernadero a causa del uso de maquinaria y transporte de materiales, la generación de polvo y partículas en suspensión, y el riesgo de contaminación del suelo. La afección sobre el medio biótico (fauna y flora) y paisajista lo clasifican como baja al tratarse de una zona agrícola no explotada.

El DEIAS hace la valoración de los impactos durante la fase de construcción sobre un terreno teóricamente no intervenido, pero en la Ortofoto de 2021 se puede observar que la implantación de la viña a las parcelas mencionadas es completa, se han abierto caminos interiores, se ha retirado totalmente la cubierta vegetal en la mayoría de la explotación agraria y totalmente en la parcela donde se quiere construir la bodega, y se ha previsto el área de construcción completamente desbroce y delimitada. Así, las valoraciones de impactos previstos (desbrozado, fauna, flora, etc), y las medidas preventivas descritas al DEIAS pierden su aplicabilidad y sentido, así como muchas de las medidas de seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental.

Si bien a los anexos de impacto paisajista y necesidades energéticas los menciona, en la valoración del impacto no se valoran ni cuantifican los impactos de las emisiones de gases de efecto invernadero durante el funcionamiento, especialmente CO<sub>2</sub> durante la fase de fermentación alcohólica del mosto, ni las emisiones de los visitantes de la bodega, así como tampoco se ha valorado el impacto paisajista. Por otro lado, no se analizan los efectos durante la fase de funcionamiento en relación con las necesidades de consumo hídricos de la industria, las emisiones sonoras del funcionamiento de la bodega ni de los residuos generados.

Al DEIAS prácticamente solo prevén medidas de corrección y compensación en la fase de construcción de los edificios de la bodega, pero no del funcionamiento de la nueva actividad, que tampoco quedan reflejadas en el Plan de Vigilancia Ambiental.

### Conclusiones del informe de impacto ambiental

**Primero.** Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto de construcción de bodega de vinos y almacén agrícola para la venta directa en el Polígono 3 parcelas 5, 6, 7, 8, 215, 278, 331 y 408 a finca rústica (TM Manacor)», de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo el que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, en los términos desarrollados al anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018, así como por el que se establece en el apartado 2 del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Se tendrán que incluir la valoración del actual estado de las parcelas, y los aspectos mencionados al presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados a los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA tiene que incluir, de acuerdo con el artículo 21.2 del Decreto Legislativo 1/2020, un anexo de incidencia paisajista que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático. También, según el artículo 27 de este Decreto Legislativo, el estudio de impacto ambiental tiene que incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación tendrá que ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Tal como prevé el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la Ley 21/2013, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas y que sean técnicamente viables, incluida la alternativa cero o de no actuación, y una alternativa de ubicación de la bodega, especialmente considerando usar una de las construcciones que ya existen en la finca, como por ejemplo la situada en la parcela 6 del polígono 3 con referencia catastral 07033A003000060000AU (26.224 m<sup>2</sup>). Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional,... entre los cuales está el ambiental.

Las alternativas tienen que ser razonables y técnicamente y ambientalmente viables. Se tiene que incluir, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático,



el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, si se tercia, durante la demolición o el abandono del proyecto.

Si el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará un auditor ambiental. Se tendrán que incluir, en el presupuesto del proyecto y el EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

Además, al EIA se tendrán que tener en cuenta las consideraciones siguientes:

1. Incluir información sobre la declaración de Explotación Agraria Preferente, referidas a las parcelas situadas al término municipal de Manacor, así como la exoneración de los parámetros de volumen máximo, altura, edificabilidad máxima y distancia mínima a los umbrales de la parcela al amparo del artículo 114 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares.
2. A fin de garantizar la vinculación de las parcelas que se asocian por el presente proyecto, como actividad complementaria de una explotación agraria preferente, aclarar la vinculación de las parcelas asociadas al proyecto a efectos de aquello que prevé el artículo 15 de la Ley 6/1197, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, del término municipal de Manacor (parcela 5 del polígono 3 ref. cad. 07033A003000050000AZ, parcela 6 del polígono 3 ref. cad. 07033A003000060000AU, 7 del polígono 3 ref. cad. 07033A003000070000AH, parcela 8 del polígono 3 ref. cad. 07033A003000080000AW, parcela 215 del polígono 3 ref. cad. 07033A003002150000AM, parcela 278 del polígono 3 ref. cad. 07033A003002780000AF, parcela 331 del polígono 3 ref. cad. 07033A003003310000AW, parcela 408 del polígono 3 ref. cad. 07033A003004080000AK).
3. Incluir una valoración de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas y que sean técnicamente viables, incluida una alternativa de reubicación de la bodega en construcciones que ya existen en la finca, como por ejemplo la situada en la parcela 6 del polígono 3 con referencia catastral 07033A003000060000AU, con reducción de volumetría y superficie. En cualquier caso, si existe exoneración, tendrá que incluir los motivos adecuadamente justificados respecto a las necesidades de los parámetros que estén exonerados.
4. Incluir información suficiente de las características de las dos edificaciones (planimetría, características formales y técnicas de la edificación y las instalaciones, otras intervenciones en la parcela, etc.) que permitan hacer una valoración del cumplimiento de las condiciones de integración paisajística y ambiental, así como las referidas a las mesuro bioclimáticas en la edificación o a factores de contaminación lumínica y acústica y la aplicación de las normas del PTIMA.
5. Justificar el origen del agua de consumo humano necesaria por las instalaciones y la producción de vino y hacer la valoración de su impacto. En caso de que estas tengan que provenir de aguas pluviales y mediante camiones cuba, estos se tiene que llevar a cabo por empresa autorizada. Si tiene que provenir de los pozos con etiquetas AAS\_17800 y/o AAS\_18040 de aguas subterráneas, tendrá que incluir información sobre los trámites o consultas realizados de modificación de clasificación y volúmenes autorizados por la Direcció General de Recursos Hídrics.
6. En relación con la gestión de las y aguas pluviales, se tiene que implantar su recogida a todas las edificaciones de la finca.
7. En relación con el sistema de depuración, tiene que mencionar las condiciones de este de acuerdo con el establecido en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos con actividades económicas.
8. Incluir una valoración del revuelo generado por el funcionamiento de la bodega, horarios, y medidas de corrección y compensación técnicas mediante el aislamiento del edificio.
9. La actividad de la instalación de producción de vino es una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (APCA) incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el cual se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, por las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos en la fermentación del vino y por los olores. Puesto que la producción de vino supera la capacidad de 50.000 l/año, está sometida a notificación administrativa para ser una actividad del grupo C. El titular tendrá que realizar la notificación al órgano competente, que es la Dirección General d'Energia i Canvi Climàtic. La documentación a presentar de acuerdo con los formatos y modelos indicados la página web: <http://atmosfera.caib.es>, se tendrá que indicar, entre otros aspectos, si habrá equipos de combustión dentro de la caldera, grupo electrógeno u otros tipos, así como tipos y calidades estimadas de combustible a utilizar.
10. Estimar las emisiones de gases de efecto invernadero de la actividad, incluidas las derivadas de la fermentación durante el proceso de producción del vino, y establecer medidas compensatorias para lograr un balance de emisiones próximo a cero, que incluirán la siembra de arbolado a lo largo de la periferia de la parcela que se usará para construir la bodega, especialmente las que discurran a lo largo de caminos o carreteras.



11. Evaluar los impactos ambientales derivados de la gestión de los residuos orgánicos procedentes de la elaboración del vino y detallar sus condiciones de almacenamiento, para la aplicación en la finca del compuesto resultante, como enmienda orgánica.
12. Identificar y evaluar los impactos ambientales de una eventual fase de desmantelamiento de la bodega, y las medidas ambientales que se adoptarán.
13. Incluir una partida específica para el seguimiento de las medidas correctoras y detallar las actuaciones en caso de incumplimiento, para las diferentes fases del proyecto.

Se recuerda que, según el artículo 118.2 de la Ley 3/2019, el informe del Servicio de Agricultura es preceptivo y vinculante.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación al BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se tienen que realizar las consultas siguientes:

- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Servei de Caça, de la Direcció Insular de Desenvolupament Local i Caça del Consell de Mallorca.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
- DG de Salut Pública i Participació, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- GOB.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

**Segundo.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

**Tercero.** El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido en la aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

**Quinto.** Esta propuesta de resolución 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 aprobación.

*(Firmado electrónicamente: 29 de noviembre de 2022)*

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

