

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

9591

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula la declaració d'impacte ambiental sobre el projecte de celler de productes de la pròpia explotació, polígon 17, parcel·la 1, TM Selva (Exp. 35A/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 26 de març de 2025, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i la disposició transitòria primera de la llei 7/2024, d'11 de desembre.

RESOLC FORMULAR:

La declaració d'impacte ambiental sobre el projecte de celler de productes de la pròpia explotació, polígon 17, parcel·la 1, TM Selva, en el termes següents:

L'any 2022, el projecte es va tramitar pel procediment d'avaluació d'impacte ambiental simplificada i es va concloure que el projecte s'havia de subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària. La resolució es publicà al BOIB núm. 164 de 17 de desembre de 2022 «Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte bàsic i projecte preliminar d'activitats per a celler de productes de la pròpia explotació, polígon 17, parcel·la 1 (TM de Selva) (31a/2022)».

El projecte objecte del present informe consisteix en la construcció i desenvolupament de l'activitat d'un celler que ha de ser tramitat com avaluació d'impacte ambiental ordinària per estar inclòs en la lletra d) «Els projectes que hagin estat sotmesos a avaluació ambiental simplificada quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental a l'informe d'impacte ambiental d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental» del punt 1 de l'article 13 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost.

1. Informació del projecte

L'empresa Finca Can Gelat S.L. és la promotora i l'actual propietària de l'explotació agrària de Can Gelat, activitat que es desenvolupa a les parcel·les 1 i 213 del polígon 17 del municipi de Selva. Entre les dues parcel·les sumen unes 17,5 ha de vinya. Cal destacar que el projecte de celler es pretén situar al límit sud de la parcel·la 1. L'òrgan substantiu és l'Ajuntament de Selva.

1. El projecte objecte d'avaluació pretén la construcció i desenvolupament de l'activitat d'un celler de productes obtinguts a la pròpia explotació agrària amb una producció aproximada de 42.000 l anuals de vi, ubicada al sud-oest del nucli urbà de Moscardi (TM Selva) a les coordenades X: 494050, Y: 4401259.

L'explotació agrària de Can Gelat es troba inscrita com a explotació agrària al Registre Insular Agrari de Mallorca, amb la qualificació de preferent (núm. 20.817). A més, figuren dos habitatges amb llicència per a lloguer vacacional, Can Gelat de Baix (ETV/5527), dins la parcel·la 1, i Can Gelat de Dalt (ETV/5528), dins la parcel·la 213.

2. Les actuacions previstes al projecte són les següents:

- Demolició d'edificació existent d'ús agrari.
- Construcció d'un celler de nova planta per a producció de vins de la pròpia explotació agrària i venda directa.
- Adequació de l'accés des de la carretera a la finca, per a automòbils i autobusos de fins a 15 m.
- Adequació d'un **camí**, de terra compactada permeable, fins a l'edifici del celler, tant pel trànsit de maquinària agrària i vehicles pesants, com per als vehicles dels visitants, i independent dels usos de l'habitatge vacacional aprofitant les àrees de pas entre les plantacions de vinya actualment ja utilitzades per la maquinària agrícola.
- Reserva d'una zona d'**aparcament** per al personal i els visitants, per a 66 places (dues per a persones amb mobilitat reduïda i dues amb punt de recàrrega per vehicles elèctrics), sense pavimentar i mantenint l'arbrat existent.
- Instal·lació de 55 **panells fotovoltaics** per autoconsum ocupant una superfície de 200 m² amb una potència total de 29,97 kW.

3. El **celler** de nova planta es planteja com un edifici de forma rectangular, amb una superfície de 297,36 m² i una altura màxima de 9,95 m, distribuït en planta soterrada, baixa i primera. S'emplaçarà en el lloc on existeix actualment una edificació d'ús agrari, la qual serà esbucada





(parcel·la 1, al límit amb la parcel·la 213). El celler produirà uns 42.203 litres de vi, ja que la finca anualment genera 60.291 kg de raïm.

- La planta soterrada disposarà de zona de criança, embotellat i etiquetat, vestuari i lavabo i magatzem d'eines.
- La planta baixa disposarà d'una zona de recepció del raïm, una cambra frigorífica, una zona d'elaboració del vi, zona de fermentació i instal·lacions varies.
- La primera planta disposarà d'una zona de laboratori, una sala de reunions i una sala de tast de vi amb botiga.

Segons el document ambiental, disposarà d'una coberta de teula àrab a 4 aigües i complirà amb la norma 22.b.1 del Pla Territorial de Mallorca (PTM), atès que se situarà a l'àrea de menys desnivell.

Disposarà de zona exterior pavimentada annexa (**esplanada**), amb una superfície de 532,39 m² i composta per materials petris, la funció de la qual serà servir de pati d'accés i esplai dels visitants del celler, dotada de pèrgola, jardineres, fonts i bancs. També disposarà d'un sistema de recollida d'aigua de pluja per reutilitzar. Es preveu el manteniment de l'arbrat existent.

4. L'activitat comptarà amb una plantilla de 12 persones (10 pel celler i 2 per a la zona de clients). L'aforament màxim del celler, comptant els visitants i la plantilla de treballadors, serà de 107 persones.

5. L'EIA descriu que el **subministrament d'aigua** del celler provindrà d'un gestor autoritzat que s'aportarà mitjançant camions per garantir les normes sanitàries. Pel desenvolupament de l'activitat s'ha previst un equip d'osmosis inversa i un clorador en continu, amb l'objectiu d'obtenir aigua totalment potable. L'emmagatzematge d'aigua es projecta mitjançant un dipòsit de 60 m³ per a l'aigua provinent del camió cisterna, i un dipòsit de 18 m³ d'aigua ja tractada pel celler. Els dipòsits seran enterrats i se situaran al costat del celler. Els dipòsits previstos permetran proveir 7 dies seguits amb la dotació màxima del període de major consum. El consum d'aigua estimat és de 633 m³/any, els quals implicaran uns 53 desplaçaments de camions anuals. Equivalent a un viatge per setmana.

6. L'edifici agrícola existent on s'ubicarà el celler serà esbucat. La superfície total a enderrocar és de 216,84 m².

7. Referent al **subministrament elèctric** s'implantarà una línia de baixa tensió soterrada per camí existent. Per tal de fomentar l'estalvi energètic es projecta la implantació d'un sistema d'aerotèrmia amb una bomba de calor que permetrà generar calefacció a l'hivern i refrigeració a l'estiu, així com aigua calenta sanitària (ACS) durant tot l'any. A més, es preveu la instal·lació de 55 panells fotovoltaics ocupant una superfície de 200 m² amb una potència total de 29,97 kW.

8. Pel que fa a les **aigües pluvials** es preveu la seva recollida, tant a la coberta de l'edifici (300 m² de superfície) com a l'esplanada exterior (532 m² de superfície), estimant-se una recollida de 430 m³ anuals. També es preveu una canonada de drenatge en el perímetre del celler, que permetrà la recollida addicional de 124 m³ d'aigües pluvials. Les pluvials recollides es conduiran mitjançant canalització soterrada, principalment sota camí de terra, cap a una llacuna de reg, per al seu aprofitament posterior.

9. D'acord amb el document ambiental, atesa la diferent naturalesa de les **aigües residuals** generades (assimilables a domèstiques, produïdes pels treballadors i clients, i d'altres procedents de la neteja del celler i de la seva maquinària) el projecte bàsic preveu dos sistemes de tractament d'aquestes aigües. En tot cas, al projecte executiu s'analitzarà la conveniència de la instal·lació d'un sistema de reactor biològic seqüencial discontinu (SBR) soterrat. Es tracta d'un sistema estable i flexible, que elimina de forma eficient DBO5/ nutrients (N,P) i que genera llocs secundaris estabilitzats, que seran aprofitats com a esmena orgànica dins la mateixa finca. Les aigües tractades s'emmagatzemaran a la llacuna de reg agrícola. La llacuna de reg forma part d'un projecte agrícola que es troba en tramitació, que no forma part del projecte del celler objecte d'avaluació ambiental. A l'EIA indiquen que ja disposen de l'aprovació del projecte de llacuna de reg per part d'Agricultura.

10. El pressupost d'execució material (PEM) del projecte és de 945.444,53 €.

2. Estudi d'impacte ambiental (EIA)

L'objectiu i necessitat del celler segons l'estudi d'impacte ambiental és poder obtenir una millor o suficient rendibilitat agrícola, realitzant-se totes les etapes de producció i comercialització de la producció agrícola a la pròpia explotació, des de l'obtenció del raïm fins a la comercialització directa del vi embotellat així com el desenvolupament d'activitats agro-culturals associades a un celler.

L'estudi d'impacte ambiental proposa les **alternatives** següents:

- Alternativa 0 (no execució del projecte): Donat que no s'han detectat efectes ambientals negatius associats al projecte, descarten l'alternativa 0. A més, consideren que l'activitat agrària de transformació com seria la producció de vi i la comercialització directa la contemplen com un valor afegit a l'activitat productiva i una alternativa per recuperar i millorar la rendibilitat agrícola davant l'abandonament de les activitats agràries i la reducció de la població activa dedicada al sector durant les darreres dècades.

- Alternatives quant a l'emplaçament en sòl rústic: Consideren que el celler forma part d'una activitat relacionada amb la transformació de productes agraris de la pròpia finca i com a tal no ha d'estar allunyat del lloc de producció per evitar temps de transport que poden degradar el producte així com consums energètics i esforços humans innecessaris, a més que es tracta d'un ús admès en sòl rústic.

- Alternatives d'emplaçament del celler dins la finca:

- Alternativa A (seleccionada): emplaçament del celler a la ubicació d'una edificació agrària existent, a una posició centrada dins l'explotació substituint una edificació preexistent de baix valor i coberta d'uralita.
- Alternativa B: emplaçament del celler a un altre espai de la finca, ocupant zona de cultius i mantenint l'edificació agrària existent.

Es justifica la selecció de l'alternativa A, per considerar-la ambientalment més adequada, evitant ocupar zones de cultiu. D'altra banda, es descarta l'aprofitament de l'edificació agrícola existent, tenint en compte les característiques i l'estat de l'edificació. A més, la seva ubicació al centre de la finca és idònia, pel transport del raïm collit de les vinyes de les dues parcel·les, i des del punt de vista paisatgístic, ja que només serà visible puntualment des d'alguns habitatges del nucli de Moscarí.

- Alternatives al traçat del camí d'accés al celler:

- Alternativa A. Aprofitament del camí de terra compactada existent que dona accés a l'habitatge vacacional: Argumenten que donaria lloc a interferències entre aquests usos i els de l'activitat del celler. A més, entre d'altres, seria necessari augmentar la seva amplada actual, a una zona envoltada de vinya.
- Alternativa B. Obertura d'un nou camí rectilini i de menor longitud: Amb les dimensions adequades per a la circulació dels vehicles de clients i visitants, així com per a la circulació de maquinària i camions. No donaria lloc a interferències amb els usos vacacionals, però suposaria pendents del 15%, inadequades per a la circulació de vehicles i afecció a la vinya existent.
- Alternativa C (seleccionada). Nou camí adaptat a l'orografia del terreny i als cultius de vinya: permetent disposar, com l'alternativa B, d'una zona de trànsit destinada a l'activitat del celler i a l'activitat agrícola, sense interferències mútues amb els usos de l'habitatge vacacional existents a la finca, considerant-se una solució convenient per motius funcionals i de seguretat dels usuaris i treballadors. En tot cas, el traçat aprofita zones de pas actualment ja utilitzades per al desenvolupament de l'activitat agrícola. Es tracta d'un camí de major longitud, però menor pendent (6,75%) que l'alternativa B.

D'acord amb el document ambiental, respecte del camí d'accés, es considera més adequat disposar d'un nou camí que podrà ser aprofitat per a l'activitat del celler i per les tasques de l'activitat agrícola de la finca, que no interfereixi amb els usos d'habitatge vacacional. Es justifica la selecció de l'alternativa C perquè és una solució que s'adapta millor al relleu, cosa que permet la circulació amb seguretat i sense afecció als cultius existents i futurs, a més d'aprofitar zones de pas actualment ja utilitzades per al desenvolupament de l'activitat agrícola. A més, aquesta alternativa permet la conservació dels diferents garrovers existents al costat del traçat.

L'apartat d'**inventari ambiental, processos i interaccions** de l'EIA caracteritza els següents aspectes de manera correcta: Geografia, climatologia, relleu i caràcter topogràfic, geologia, hidrologia superficial, hidrologia subterrània, vegetació, hàbitats, fauna potencial, usos del territori, economia, població, valors d'interès, infraestructures, riscos ambientals, paisatge.

L'EIA contempla un apartat amb l'**estudi d'incidència paisatgística** on s'estudia la conca visual i els focus visuals i determinen que el nou celler només es podrà veure des de punts concrets del nucli urbà de Moscarí, però l'arbrat que rodeja el celler permetria ocultar parcialment la construcció. També avaluen les barreres visuals i l'arbrat, la fragilitat paisatgística i la capacitat d'absorció visual de l'actuació i avaluen els impactes sobre el paisatge concluint que s'ha descartat la necessitat de mesures paisatgístiques addicionals, més enllà de la conservació dels exemplars d'arbres que envolten l'edificació (alzines).

L'EIA preveu un apartat titulat, **No necessitat d'Avaluació de les repercussions sobre els espais de la Xarxa Natura 2000**. Comenten que no serà necessari desenvolupar aquest apartat perquè l'actuació es desenvolupa a una zona allunyada d'espais integrats a la xarxa Natura 2000 i, per tant, no es preveuen efectes sobre aquests espais.

A l'apartat **avaluació de la vulnerabilitat del projecte enfront d'accidents greus** estableixen que el projecte no és un projecte generador de riscos ni accidents greus argumentant que l'activitat no correspon a una activitat industrial ni energètica rellevant (a efectes d'emissió de substàncies perilloses) ni implica ús ni emmagatzematge de materials combustibles ni perillosos. El projecte tampoc contempla dipòsits d'emmagatzematge subterranis ni aeris ni zones de maneig de substàncies perilloses.

Relatiu a catàstrofes o risc de catàstrofes, descriuen breument factors que es tindran en compte davant el risc d'incendi, risc de vessaments o emissions perilloses a l'atmosfera, risc sísmic, risc d'inundació, risc per cap de fibló i vents extremadament forts.

A l'apartat d'**estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle, i la vulnerabilitat davant el canvi climàtic** s'estudia l'impacte directe i induït sobre el consum energètic i les emissions de

gasos d'efecte hivernacle durant l'execució d'obres i durant la fase d'explotació. També proposen mesures de reducció de consum energètic i de les emissions de gasos d'efecte hivernacle i realitzen un balanç d'emissions d'efecte hivernacle destacant la incorporació d'energies renovables a la finca que permetran cobrir el consum base del celler.

A l'apartat d'**Avaluació d'efectes sinèrgics entre l'activitat del celler i les activitats vacacionals existents a la finca i al seu entorn immediat** després d'un desglossament per aspectes de les possibles sinèrgies, es descarten efectes sinèrgics negatius apreciables. De fet, destaquen les sinèrgies positives derivades de l'activitat econòmica ja que, per tal de mantenir l'activitat agrícola, es requereix la generació de rendes econòmiques pel seu manteniment. D'aquesta manera, el celler promourà la conservació de l'activitat agrícola.

L'estudi d'impacte ambiental inclou un apartat d'**impactes ambientals afegits de l'ús d'aigua per gestor autoritzat enfront de extraccions del pou propi** on assenyalen que, el consum d'aigua estimat és de 633 m³/any, el qual implica 53 desplaçaments de camions a l'any, equivalents a un viatge per setmana. Desplaçament que consideren irrellevant tant per les emissions de CO₂ com per l'augment del trànsit rodat i possible saturació de les infraestructures públiques.

A l'EIA incorporen una **anàlisi dels efectes de la reutilització de matèria orgànica vegetal en la millora del sòl agrícola de la finca** on expliquen que els residus com les fulles de la vinya, branques, pells, polpes, llavors i tiges, no són considerats deixalles a eliminar, sinó subproductes que es poden aprofitar per a la finca. El principal subproducte en la vinificació són la polpa, les llavors i les petites fulles que s'utilitzen com a fertilitzant orgànic als cultius, sense necessitat d'assecar-los prèviament, ja que el procés d'assecat es produeix sobre el mateix sòl agrícola. Les bones pràctiques agrícoles recomanen l'ús de fertilització orgànica, que allibera els nutrients més lentament que la fertilització química, i ajuda a millorar la qualitat del sòl, la retenció d'aigua i la resistència a plagues i malalties. Aquestes pràctiques són considerades beneficioses per al medi ambient i una bona estratègia per a la nutrició dels cultius.

A l'apartat **descripció i avaluació dels possibles efectes ambientals** on desglossen les accions/actuacions durant la fase d'execució i la fase de funcionament que poden produir efectes ambientals, categoritzen els possibles efectes en positius, nuls, no significatiu o irrellevant, compatible, moderat, sever i crític. Els factors i sub-factors ambientals avaluats són: *la qualitat de l'aire* (qualitat acústica i emissions de pols), *el clima* (canvi climàtic), *el sòl* (Relleu i caràcter topogràfic, recursos minerals del sòl, recursos edàfics, contaminació del sòl), *aigua* (hidrologia superficial, hidrologia subterrània [qualitat/quantitat], risc d'inundació, zones humides), *recursos biològics* (vegetació amb valor biològic, hàbitats, fauna, avifauna), *economia* (activitats econòmiques induïdes, activitats econòmiques afectades), *població* (estructura), *usos del territori* (usos existents), *valors d'interès* (històric, cultural, etnològic, espais protegits), *infraestructures i equipaments* (dotació d'infraestructures, afectació a infraestructures existents), *salut humana i seguretat* (riscos naturals, efectes sobre la salut humana), *paisatge*.

Amb la matriu d'impacte presentada identifiquen 4 impactes positius, 25 impactes nuls/irrellevants i 2 compatibles.

L'estudi d'impacte presenta una sèrie de **mesures ambientals** (preventives, correctores i compensatòries) per reduir, eliminar o compensar els efectes ambientals significatius. Plantegen mesures preventives durant la fase d'execució front de la qualitat atmosfèrica, canvi climàtic, ocupació de l'espai, moviments de terra, protecció del sòl, gestió del sòl, protecció de la vegetació, protecció de la fauna, prevenció de risc d'incendi, destí adequat dels residus, infraestructures existents, acabat final del projecte. Proposen també mesures durant la fase d'explotació relatives al control de l'aigua subministrada amb camions, a l'eventual subministrament d'aigua potable, i al destí adequat dels residus. Finalment, si per algun fet s'hagués de procedir al desmantellament del celler, es procedirà a la redacció del corresponent projecte de demolició, on en qualsevol cas s'hauran de gestionar adequadament els residus, producte de la demolició d'acord amb la seva naturalesa i amb les disposicions legals que siguin vigents en aquell moment.

Finalment, l'EIA incorpora un **pla de vigilància ambiental** d'acord amb el que estableix l'annex VI de la Llei 21/2013 on es contempla el seguiment i control dels aspectes mediambientals del projecte per tal de garantir el compliment de les mesures protectores proposades a l'Estudi d'Impacte Ambiental.

3. Elements significatius de l'entorn del projecte

1. D'acord amb el PTM, l'àmbit d'actuació està qualificat principalment com a sòl rústic general (SRG) (98% de la superfície), amb una porció minoritària corresponent a sòl rústic comú, àrea de transició i d'harmonització (AT-H), la qual no afecta l'edifici de nova planta. D'altra banda, una porció d'uns 400 m² al nord del polígon 17, parcel·la 1, està afectada per l'àrea de protecció territorial (APT) de la carretera Ma-2131 (Selva a Campanet), sense afecció de l'edifici celler, la zona d'estacionament de vehicles i el sistema de tractament d'aigües residuals de l'activitat.

2. La zona d'estudi es localitza fora d'espais de rellevància ambiental, d'espais definits per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, o d'àrees amb hàbitats d'interès comunitari (HIC). La zona d'estudi tampoc es troba dins l'àrea d'afectació del pla d'ordenació dels recursos naturals del paratge natural de la Serra de Tramuntana.

3. No està afectat per àrees de prevenció de riscos (APR) d'erosió, d'esllavissament, d'inundació o d'incendis. Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears 2015-2024, es correspon principalment amb una zona amb baix risc d'incendi forestal.

4. El projecte es localitza dins la Unitat Paisatgística 8 (UP-8) «Raiguer». Segons el document ambiental, es tracta d'un mosaic agroforestal, on figuren principalment espècies cultivades, com ametllers (*Prunus dulcis*), garrovers (*Cerantia siliqua*), vinya (*Vitis vinifera*) i oliveres (*Olea europaea*), així com exemplars dispersos d'ullastre (*Olea europaea* var. *sylvestris*) i alzina (*Quercus ilex*). Així mateix, a un extrem de la parcel·la 213, allunyat de la ubicació de l'edifici celler, apareix una zona forestal constituïda per pinar amb presència d'alzines.

5. Els terrenys objecte d'estudi s'ubiquen sobre la massa d'aigua subterrània 1811M1 «Sa Pobla», aquífer superficial en mal estat quantitatiu i qualitatiu, i moderada vulnerabilitat a la contaminació. Es correspon a una zona vulnerable per contaminació de nitrats (ZVCN).

6. Dins el polígon 17, parcel·la 1, figura un pou d'ús domèstic (AAS_9668_Vigent-AAS_966). Segons el document ambiental, aquest no s'utilitzarà per a l'activitat. D'altra banda, no figura cap pou d'abastiment urbà a una distància inferior a 1 km de la zona d'estudi.

7. Segons informe del Servei de Protecció d'Espècies, a l'àmbit d'actuació no figuren espècies protegides. Tampoc es té constància de la presència de nius de rapinyaires a menys de 1.000 metres de distància.

En tot cas, d'acord amb el document ambiental, la zona d'estudi forma part del refugi de fauna de Can Gelat (núm. 122) i, d'acord amb l'IDEIB, se situa dins una àrea de protecció de l'avifauna contra l'electrocució.

8. Cal destacar que d'acord amb el mapa topogràfic de l'IDEIB, la zona on es construirà el celler s'anomena Comellar de s'Alzina grossa. Aquest nom és possible que faci referència a l'alzina situada prop de l'actual construcció agrícola que s'ha de demolir.

9. D'acord amb el document ambiental, a l'àmbit d'actuació no figuren elements catalogats. A les seves proximitats, apareix l'element catalogat del cementiri (AR-14).

4. Resum del procés d'avaluació

4.1. Tramitació

D'acord amb l'article 13.1.d del Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària els projectes següents: Els projectes que hagin estat sotmesos a avaluació ambiental simplificada quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental a l'informe d'impacte ambiental d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

A la resolució d'AIA simplificada publicada al BOIB num. 164 en data 17 de desembre de 2022 s'estableix que s'haurà de subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte bàsic i projecte preliminar d'activitats per a celler de productes de la pròpia explotació, polígon 17, parcel·la 1 (TM de Selva), signat amb data 30 de novembre de 2020 pel Sr. Matías Capó Rodríguez, enginyer agrònom, i pel Sr. Àngel Llull, arquitecte, de PROYECTOS ILLES SL, i visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Llevant, amb núm. V202001727 i data 7 de desembre de 2020, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

4.2. Fase d'informació pública i de consultes

Al BOIB núm. 131, de data 23 de setembre de 2023 es realitza la informació pública del projecte bàsic de celler de productes de la pròpia explotació al polígon 17 parcel·la 1 del TM de Selva (Exp.: 31a/2022) dins un termini de trenta dies comptadors a partir de l'endemà de la publicació.

Durant l'exposició pública es van consultar les següents AAPP afectades:

- Direcció insular de Paisatge i Territori.
- Direcció insular d'Urbanisme.
- Direcció insular d'Infraestructures.
- Servei de Caça.
- Servei d'Estudis i Planificació, DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Protecció d'Espècies, DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'ordenació del territori i urbanisme.
- Direcció general de salut pública.
- Servei de reforma i desenvolupament agrari.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, DG d'Energia i Canvi Climàtic.
- Servei d'Agricultura.
- Amics de la Terra.
- Grup Balear d'ornitologia i defensa de la naturalesa.





En data de redacció d'aquest document no s'ha rebut cap informe per part de les administracions consultades amb relació a l'estudi d'impacte ambiental i al projecte bàsic dins el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental ordinària (35A/2024). No obstant això, amb el precedent de què el projecte va estar sotmès a avaluació d'impacte ambiental simplificada (31a/2022) i durant aquell procediment es van rebre informes de les administracions possiblement afectades, aquests, es tindran en compte a l'hora de fonamentar el present informe proposat.

Es van rebre informes favorables sense condicionants per part de:

- Servei de Residus i Sòls Contaminats.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.

Les següents administracions varen exposar una sèrie de comentaris i condicionants que es recullen en aquest informe proposat i s'analitzaran a l'apartat de consideracions tècniques ja que bona part d'ells s'han incorporat i resolt a l'estudi d'impacte ambiental o al projecte tècnic:

- Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius on es conclou que:

- *S'informa que l'activitat de la instal·lació de producció de vi és una activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera (APCA) inclosa dins l'àmbit d'aplicació de la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, i del Reial decret 100/2011, de 28 de gener, pel qual s'actualitza el catàleg d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera i s'estableixen les disposicions bàsiques per a la seva aplicació, per les possibles emissions a l'atmosfera de compostos orgànics volàtils (COV) produïts a la fermentació del vi i per les olors.*

- *Ja que segons la documentació presentada es preveu una producció de vi anual de 42.000 l, per tant inferior a 50.000 l/any, l'activitat no està sotmesa ni a autorització ni a notificació administrativa, si bé ha de complir amb els condicionants de la Llei 34/2007.*

- *En la fase d'obres a més de les mesures correctores proposades s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica*

- http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/*

- *Les noves edificacions que es construeixin, han d'anar en concordança amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició Energètica. En particular amb els articles 32, 41 i 42 descrits a l'apartat de consideracions. Per tant, malgrat que l'activitat sigui estacional, s'ha de plantejar la implementació d'energies renovables.*

- *S'hauran de reservar un percentatge no inferior al 2% de les places d'aparcament a vehicles lliures d'emissions i als aparcaments s'hauran d'instal·lar punts de recàrrega per als vehicles elèctrics.*

- Informe del Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics on es conclou que:

- *Informam favorablement condicionat al compliment dels següents condicionants:*

- *En relació al subministrament d'aigua mitjançant camions, aquest s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provengui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui d'aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats. Si volgués fer ús per a bodega del pou ubicat a la parcel·la, prèviament ha de regularitzar la seva situació al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH.*

- *En relació al sistema de depuració, el sistema que es projecti haurà de complir amb les condicions de depuració i amb l'establert a l'article 80 i l'Annex 3 del PHIB 2019, per als establiments amb activitats econòmiques.*

- *Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».*

- Informe de la Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca on es conclou que:

- *Respecte a la Norma 22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental:*

- *Les obertures no són de tipologia tradicional, encara que siguin més altes que amples, ja que es configuren en grans vidrieres. No compleix.*

- *La coberta és inclinada de teules amb 4 aiguavessos, no pròpia de les teulades de les edificacions tradicionals de Mallorca. Tret d'algunes possessions, tipologia que es reconeix immediatament i que no és el cas. L'escala exterior proposada també planteja algun dubte sobre la seva adequació a les tipologies arquitectòniques tradicionals.*



Es considera que els elements esmentats no s'integren plenament en el paisatge.

- Així mateix, en cas d'intervenció en les tanques de la propietat o en cas de posar cartells s'ha de complir amb els requeriments de la norma.
- Respecte a la norma 44. Contaminació lumínica: a la documentació presentada no hi ha informació suficient per poder valorar. En el Projecte tècnic que obtindrà la llicència d'obres s'haurien de complir les condicions de la Norma.

• Informe de la Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca on es conclou que:

- 1. D'acord amb l'article 31.2 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de cinquanta (50) metres en carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària. **Per tant, només s'informa respecte a aquesta franja. La totalitat de l'edifici de bodega, la zona d'estacionament de 66 places i sistema de tractament d'aigües residuals són més enllà d'aquesta distància i no és preceptiu informar.**
- 2. D'acord amb l'article 31.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, es defineix com a zona de protecció de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància d'aquestes de deu (10) metres a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària. A la zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat viària prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'organisme gestor.
- 3. D'acord amb l'article 33.3.c de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, els moviments de terra, la finalitat dels quals sigui exclusivament l'adequació del terreny per a l'explotació agrícola o d'altres similars que siguin admissibles a la zona de protecció, podran autoritzar-se sempre que no afectin negativament les condicions de traçat de la via ni el lliure curs de les aigües i que estiguin fora de la zona de domini públic. **Per tant, els vials generats dins la zona de protecció hauran d'adaptar-se al terreny natural i estar executats amb paviment granular sense cap tipus de conglomerant, com estableix el projecte amb terra compactada.**
- 4. La geometria projectada de l'accés a la parcel·la no compleix els paràmetres establerts per aquesta Direcció Insular. D'acord amb l'article 35.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, es prohibeix la construcció de nous accessos a les carreteres de les xarxes primària i secundària. Per tant, com existeix un accés a la parcel·la, es pot condicionar i haurà de complir les següents condicions:

- a) L'accés haurà de tenir un radi de gir mínim de NOU (9) metres mesurats des del caire de la calçada, en substitució dels onze (11) metres projectats.
- b) El portell o barrera estaran situats a una distància mínima de VUIT (8) metres de l'aresta exterior de l'explanació.
- c) Com que no poden haver-hi problemes d'estacionament futurs, l'ample màxim de l'accés serà de sis (6) metres, excepte quan es justifiqui per raons especials.
- d) El tram d'accés comprès entre la barrera i la carretera haurà de pavimentar-se degudament mitjançant ferm asfàltic o formigó igualant la geometria i tipus de secció adient, amb un pendent que allunyi les aigües de pluja de la carretera.
- e) La cuneta trepitjable té com a funció el drenatge horitzontal per a donar continuïtat a les aigües d'escorrentia i no s'haurà de modificar la cota natural per tal de permetre el normal i lliure discórrer de les aigües. La cota del terreny d'aigües avall serà lleugerament inferior a la cota d'aigües amunt.
- f) L'accés existent s'haurà de tancar de forma definitiva amb el mateix tipus de tancament que el de la tipologia (pals i reixeta, marès no aterracat o paret de pedra seca) de la finca i una vegada executat el nou accés.
- g) L'accés de vianants per accedir al ferm tindrà un ample màxim d'UN (1) metre, obrirà cap a l'interior de la parcel·la i l'alçària màxima serà igual a la del tancament.

- 5. D'acord amb l'article 36.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, es prohibeix la publicitat visible des de la zona de domini públic de les carreteres integrades en les xarxes primària i secundària. Aquesta prohibició no dona lloc a cap mena d'indemnització.
- 6. Prèviament a l'inici de les obres hauran de recaptar la pertinent autorització del Departament de Mobilitat i Infraestructures.

• Informe de la Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca on es conclou que:

- **L'activitat sol·licitada. Usos admesos**

D'acord amb l'article 5.1.a) de la Llei agrària, també es considera part de l'activitat agrària la venda directa i la degustació de la producció pròpia dins els elements que integren l'explotació, sempre que el producte final estigui inclòs en l'annex I de l'article 38 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea, com és el cas del vi del raïm.

Segons estableix l'article 101 de la llei agrària, els usos agraris són usos admesos, sense perjudici del que estableixi la regulació urbanística, territorial, ambiental o sectorial per preservar-ne altres valors.



Les activitats complementàries agroturístiques i d'agricultura de lleure vinculades a explotacions agràries preferents de l'article 95 de la llei agrària, entre elles les activitats agro culturals de l'article 99, s'incardinen dins la «resta d'activitats complementàries» en la definició de les activitats regulades a la matriu d'ordenació del sòl rústic, Annex 1, de la Llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (DOT).

D'acord amb la matriu vigent, aquests usos són admesos en sòl rústic de règim general.

◦ **Finques registrals i usos afectats**

No s'identifica la finca registral objecte de projecte ni la seva superfície.

El projecte ha considerat com a finca la parcel·la cadastral 1 del polígon 17 de Selva, amb una superfície de 109.577 m².

Si bé el projecte enuncia que dins aquesta finca s'hi troba construït un habitatge destinat a lloguer vacacional, els límits de la parcel·la considerats en el projecte no coincideixen exactament amb els de la parcel·la cadastral (en el límit oest l'edificació auxiliar estaria majorment ubicada a la parcel·la 213, a l'extrem nord-est amb la carretera la parcel·la 213 presenta un apèndix...). Així mateix, dins la parcel·la confrontant 213 també s'hi troba construït un altre habitatge també destinat a lloguer vacacional.

Per tal de valorar els condicionants urbanístics del projecte s'hauria d'aclarir quina és la finca registral objecte del projecte, la seva superfície i límits.

A tots els efectes, s'haurien de considerar les construccions, edificacions i instal·lacions existents, així com els usos implantats dins la finca registralment acreditada.

En qualsevol cas, haurà de quedar acreditada la legalitat de les construccions existents en la delimitació de la finca registral objecte del projecte, als efectes d'aplicació del règim d'edificis en situació fora d'ordenació.

◦ **Vinculació d'usos i compliment de condicions i paràmetres urbanístics**

L'article 110 de la Llei agrària estableix que, en el cas que la parcel·la estigui vinculada a un ús condicionat -com seria el cas, ja que existeix implantat l'ús d'habitatge unifamiliar-, s'hi poden autoritzar les edificacions estrictament necessàries per a les activitats agràries i complementàries, sempre que no se superin els paràmetres exigits a l'article 111.

Així mateix, es determina que en cap cas no s'ha d'autoritzar més d'un habitatge unifamiliar per parcel·la.

L'article 111 de la Llei agrària estableix que les condicions d'edificacions, construccions, i instal·lacions i condicions d'ús, de les activitats vinculades a les activitats agràries i complementàries, són les que estableix la Llei agrària i la normativa territorial i urbanística.

I en particular, en el cas d'edificacions de nova planta s'exigeix una parcel·la mínima de 14.000 m².

El municipi de Selva no disposa d'instrument de planejament general, però sí d'un Projecte de delimitació de sòl urbà -PDSU- i un Catàleg d'elements i espais protegits aprovats el 12/05/20 (BOIB núm. 103 de 6/06/2022 i correcció d'errades catàleg BOIB núm. 175 de 13/10/2020).

El projecte que ens ocupa se situa fora de la delimitació de sòl urbà i no es troba afectat per cap figura de protecció que derivi del Catàleg de protecció municipal. La parcel·la es troba així classificada com a sòl rústic.

A aquesta classe de sòl li són, per tant, aplicables les condicions i paràmetres que determina la Llei de sòl rústic i el Pla territorial de Mallorca:

- Categoria de sòl rústic de règim general SRG (petites zones afectades per una àrea de protecció territorial -APT- de carreteres, i àrea de transició d'harmonització -ATH-).
- Parcel·la mínima 14.000 m².
- Ocupació 4% en SRG (3% en ATH).
- Edificabilitat 3% en SRG (2% en ATH).
- Volum màxim per edifici 1.500 m³ (Llei de sòl rústic).
- Alçada màxima: la menor entre 2 plantes i 8 m (comptats des de nivell planta baixa a coronament de coberta).

◦ Per a dur a terme les activitats de bodega, venda i degustació de producte propi s'ha projectat un edifici de dues plantes i soterrani, amb alçada total 9,95 m i volum total 2.616,92 m³. Aquesta edificació supera amb escreix els paràmetres d'alçada i volum màxim permesos de 8





m i 1.500 m³ respectivament.

Amb independència a l'anterior, i d'acord amb l'annex urbanístic aportat, respecte de la parcel·la considerada de 109.577 m², el projecte compliria la resta de condicions d'ocupació i edificabilitat determinades per la normativa urbanística d'aplicació.

Quant a l'alçada i volum, l'annex urbanístic observa expressament que se sol·licita l'exoneració dels paràmetres de volum per edifici i alçada totals segons l'article 114 de la Llei agrària.

◦ **Possibilitat d'exoneració**

L'article 21.3 de la Llei de sòl rústic determina que els edificis i les instal·lacions de nova planta hauran de complir amb el que disposa el títol IV d'aquesta llei llevat que, per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu de l'administració competent els exoneri, totalment o parcialment, en els termes que estableixi reglamentàriament.

La norma 22.3 del Pla territorial estableix que es pot exonerar del compliment dels paràmetres d'integració paisatgística de la norma 22 (on es determina l'alçada màxima) a aquelles edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès quan així ho autoritzi la seva normativa específica.

L'article 114 de la Llei agrària, d'acord amb l'article 21.3, de la Llei de sòl rústic, regula la possibilitat d'exoneració, total o parcial, del compliment de determinades condicions urbanístiques, entre elles el volum i l'alçada.

Així mateix, s'estableix que la sol·licitud d'exoneració anirà acompanyada d'una memòria agronòmica que justifiqui i valori tècnicament la necessitat i la conveniència de l'exoneració, i la inexistència d'alternatives viables que no exigeixin exoneració; a més, si escau, ha de fixar les mesures protectores, correctores o compensatòries adequades.

La bodega es projecta en un únic edifici rectangular de 23,70 m x 12,6 m, de planta soterrani, planta baixa i planta pis. La darrera planta s'ha configurat per a l'ús de clients (botiga, venda i degustació) i tasques administratives i de laboratori i control enològic.

Hem de recordar que l'article 110 de la Llei agrària determina que les edificacions seran les **estrictament necessàries** per a les activitats agràries i complementàries, i sempre que no se superin els paràmetres exigits a l'article 111.

En particular hem de dir que la distribució de bodega projectada, en un únic edifici de dues plantes i amb un programa públic en la planta superior no és l'única alternativa viable, ja que és possible desenvolupar el programa en edificacions de menys alçada i en edificacions independents.

No s'ha trobat la memòria agronòmica justificativa de la necessitat i conveniència tècnica de l'exoneració, així com de la inexistència d'alternatives viables.

No consta justificat que l'activitat de zona de clients, administrativa i laboratori precisi tècnicament d'una alçada i volum superiors als determinats per la normativa urbanística i territorial d'aplicació.

No consta justificada la inexistència d'alternatives viables que no requereixen l'exoneració dels paràmetres d'alçada i volum.

No consten definides mesures protectores, correctores o compensatòries d'integració.

◦ **Adequació del projecte a les necessitat**

L'article 21 de la Llei de sòl rústic prescriu que les actuacions relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques, han de ser **adequades pel desenvolupament efectiu** i no podran suposar transformació de les característiques essencials dels terrenys. **Els edificis i instal·lacions vinculats a aquestes actuacions s'han de limitar als estrictament necessaris.**

L'article 110 de la Llei agrària estableix que es poden autoritzar les **edificacions estrictament necessàries** per a les activitats agràries i complementàries.

En el cas d'actuacions que impliquin edificis o construccions de nova planta, ampliacions de les existents o canvis d'ús a favor d'una activitat complementària, **s'haurà de justificar que siguin els estrictament necessaris** per a dur a terme l'activitat que es pretén.

La bodega es dimensiona per una explotació de 7,40 ha de vinya. Com hem dit, en una edificació única on també es consideren espais per degustació, botiga i venda (82,37 m²), així com zones de porxo exteriors (2 x 19,63 m²).



A més de l'edifici, es projecten les intervencions exteriors següents:

- Adequació de l'accés per automòbils i autocars de fins a 15 m.
- Formació d'un nou camí des de l'accés fins a la bodega.
- Adequació d'una àrea d'aparcament per 66 cotxes.
- Construcció d'una esplanada d'arribada i 2 places d'aparcament accessible.

◦ **Accés**

L'entrada actual des de la carretera Ma-2131 de la finca s'adequa per a l'accés de vehicles de majors dimensions (autocars) que es preveu visitin la bodega per a les activitats de venda i degustació.

◦ **Camí i zona d'aparcament**

Es proposa l'habilitació d'un nou camí que travessa la finca des d'aquest accés fins a la bodega, descartant l'adequació del camí actualment existent per possibles interferències amb l'ús d'habitatge existent. S'enuncia que la seva finalitat és servir a l'activitat de bodega, però també a les activitats agro culturals associades a la bodega. Així es preveu per a camions, maquinària, automòbils i autocars.

Tant en el projecte com en el document ambiental s'enuncia que aquest camí només requereix la regularització del terreny i compactat.

No obstant això, es pot comprovar que l'orografia per la qual discorre aquest vial no és plana ni regular.

Igualment, no es determina quina serà l'amplada d'aquest nou vial ni les seccions que es produiran en la seva intersecció amb el terreny natural.

També es preveu una «reserva» de zona d'aparcament per a 66 cotxes, que només precisa de la regularització del terreny, segons s'enuncia. No es presenta cap estudi de quina és la zona reservada per aquest ús (senyalització i zones de circulació afectades), i que suposa l'actuació mínima per a donar aquests serveis.

També es projecta una gran esplanada de 532,39 m², amb pèrgola, jardineres, fonts i bancs. És un espai de grans dimensions pavimentat, sense que es justifiqui que correspon a un programa mínim i adequat per a l'activitat que es pretén dur a terme.

S'hauria de justificar la necessitat i caràcter de mínims de totes aquestes actuacions que alteren l'estat natural del terreny (vial, aparcament, esplanada).

S'hauria de justificar la impossibilitat d'adequació del nou vial a les necessitats de l'activitat que s'implanta, ja que presumiblement seria l'opció de menys impacte sobre el territori.

S'hauria de detallar quina és l'amplada prevista pel nou vial (que haurà de ser la mínima per donar el servei que es precisa) i les seccions que es produiran damunt del terreny en els punts més desfavorables, per tal d'acreditar que aquesta actuació realment és viable amb una mera compactació i anivellament.

S'hauria de concretar l'àmbit i actuacions concretes per a l'habilitació de la zona d'aparcament prevista.

S'hauria de justificar la necessitat de la gran esplanada pavimentada que es preveu davant l'accés de la bodega.

El projecte haurà de complir la normativa sectorial d'aplicació, és a dir, aquella vigent en matèria agrària, i haurà de disposar de la pertinent autorització del Departament de Mobilitat i Infraestructures.

- Informe de la Comissió Tècnica de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i desenvolupament agrari on es conclou que:

En data 12/11/2021, es va reunir la Comissió Tècnica prevista al Decret 17/2017, de 21 d'abril, pel qual es fixen els principis generals d'exoneració de les condicions urbanístiques de les edificacions i les instal·lacions agràries i complementàries en explotacions agràries a l'àmbit de les Illes Balears, per l'emissió d'informes d'exoneració de les condicions urbanístiques de les edificacions i les instal·lacions agràries i complementàries a l'àmbit de l'illa de Mallorca.

A la Comissió esmentada es va analitzar l'expedient SR 133/2020: Bodega. Terme municipal de Selva. Promotor: Finca Can Gelat SL, acordant el següent: «Informar favorablement l'exoneració de la condició urbanística de volum i alçada del projecte de l'expedient SR 133/2020».

- Informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari on es conclou que:

Atès el que estableix la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears i des del punt de vista agrari, aquest Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari informa FAVORABLEMENT el projecte esmentat, ja que el moment de la seva emissió, l'actuació agrària s'ajusta a les necessitats actuals de l'explotació agrària, tenint en compte el destí pel qual es sol·licita i en base a la documentació presentada, sense perjudici del que estableix la normativa territorial o urbanística.

Destacar que dins el cos del text de l'informe a l'apartat de consideracions comenten el següent:

[...] l'actuació projectada és adient per atendre les necessitats actuals de l'explotació, per la qual cosa s'ajusta al que disposen els articles 110, 111 i 112 de l'esmentada llei, en relació al compliment de: [...], - L'adequació de l'actuació al desenvolupament efectiu de l'activitat agrària i complementària i que és estrictament necessària.

- Informe d'impacte ambiental (31a/2022) firmat en data 7 de novembre de 2022 sobre el projecte bàsic i projecte preliminar d'activitats per a bodega de productes de la pròpia explotació, polígon 17, parcel·la 1 (TM Selva) on es conclou:

- *Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte bàsic i projecte preliminar d'activitats per a bodega de productes de la pròpia explotació, polígon 17, parcel·la 1 (TM de Selva), signat amb data 30 de novembre de 2020 pel Sr. Matías Capó Rodríguez, enginyer agrònom, i pel Sr. Àngel Lull, arquitecte, de PROYECTOS ILLES SL, i visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Llevant, amb núm. V202001727 i data 7 de desembre de 2020, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*

- *L'estudi d'impacte ambiental (EIA) continuarà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018, així com pel que s'estableix a l'apartat 2 de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.*

- *L'EIA ha d'incloure, d'acord amb l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic. També, segons l'article 27 d'aquest Decret legislatiu, l'EIA ha d'incloure una avaluació de riscos. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.*

- *Tal com preveu l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la Llei 21/2013, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades, inclosa l'alternativa zero o de no actuació, i que siguin tècnicament viables. Es justificarà la solució proposada en funció de diversos criteris: econòmic, funcional, entre els quals hi ha l'ambiental.*

- *Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte.*

- *Si el pressupost del projecte supera el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental. S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental.*

- *A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:*

1. *S'haurà d'aclarir la vinculació tant de la parcel·la 1, polígon 17, com de la parcel·la 213, polígon 17, que s'associen al projecte, als efectes d'allò que preveu l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.*

2. *D'acord amb la Direcció Insular d'Urbanisme:*

- *Per tal de valorar els condicionants urbanístics del projecte s'hauria d'aclarir quina és la finca registral objecte del projecte, la seva superfície i límits.*

- *A tots els efectes, s'haurien de considerar les construccions, edificacions i instal·lacions existents, així com els usos implantats dins la finca registrant acreditada.*

- *En qualsevol cas, haurà de quedar acreditada la legalitat de les construccions existents en la delimitació de la finca registral objecte del projecte, als efectes d'aplicació del règim d'edificis en situació fora d'ordenació.*



- No consta justificat que l'activitat de zona de clients, administrativa i laboratori precisi tècnicament d'una alçada i volum superiors als determinats per la normativa urbanística i territorial d'aplicació.
- No consta justificada la inexistència d'alternatives viables que no requereixen de l'exoneració dels paràmetres d'alçada i volum.
- No consten definides mesures protectores, correctores o compensatòries d'integració.
- S'hauria de justificar la necessitat i caràcter de mínims de totes aquestes actuacions que alteren l'estat natural del terreny (vial, aparcament, esplanada).
- S'hauria de justificar la impossibilitat d'adequació del nou vial a les necessitats de l'activitat que s'implanta, ja que presumiblement seria l'opció de menys impacte sobre el territori.
- S'hauria de detallar quina és l'amplada prevista pel nou vial (que haurà de ser la mínima per donar el servei que es precisa) i les seccions que es produiran damunt del terreny en els punts més desfavorables, per tal d'acreditar que aquesta actuació realment és viable amb una mera compactació i anivellament.
- S'hauria de concretar l'àmbit i actuacions concretes per a l'habilitació de la zona d'aparcament prevista.
- S'hauria de justificar la necessitat de la gran esplanada pavimentada que es preveu davant l'accés de la bodega.

3. Avaluar l'efecte sinèrgic de l'activitat de bodega i de l'activitat de lloguer vacacional existent a la finca (Can Gelat de Baix (ETV/5527), dins la parcel·la 1, i Can Gelat de Dalt (ETV/5528), dins la parcel·la 213), i si escau, incorporar mesures correctores.

4. Avaluar l'impacte ambiental derivat del proveïment d'aigua per a la bodega, mitjançant camions cisterna, i si escau, incorporar mesures correctores.

5. D'acord amb el Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, malgrat que l'activitat sigui estacional, plantejar la implementació d'energies renovables, tenint en compte que les noves edificacions han de tenir un consum energètic quasi nul.

6. Estimar les emissions de l'activitat, incloses les derivades de la fermentació durant el procés de producció del vi, i establir mesures compensatòries per a assolir un balanç d'emissions pròxim a zero.

7. Avaluar els impactes ambientals derivats de la gestió dels residus orgànics procedents de l'elaboració del vi i detallar les seves condicions d'emmagatzematge, per a l'aplicació a la finca del compost resultant, com a esmena orgànica.

8. Identificar i avaluar els impactes ambientals d'una eventual fase de desmantellament de la bodega, i les mesures ambientals que s'adoptaran.

9. Incloure una partida específica per al seguiment de les mesures correctores i detallar les actuacions en cas d'incompliment, per a les diferents fases del projecte.

5. Consideracions tècniques

a) L'estudi d'impacte ambiental recull les consideracions realitzades pel Servei de Canvi Climàtic al seu informe de data 13 d'abril del 2022 referents a la implementació d'energies renovables. Concretament, s'instal·laran 55 panells fotovoltaics per autoconsum ocupant una superfície de 200 m² amb una potència total de 29,97 kW. Per altra banda, reservaran dues places d'aparcament a vehicles lliures d'emissions i s'instal·laran 2 punts de recàrrega per a vehicles elèctrics tal com condiciona l'informe del Servei de Canvi Climàtic.

b) L'estudi d'impacte ambiental i el pla de vigilància ambiental recullen les consideracions realitzades pel Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics al seu informe de data 31 de maig de 2022 referent al subministrament d'aigua per camions i al sistema de depuració d'aigua. A l'EIA comenten que totes les mesures proposades pel Servei d'Estudis i Planificació quedaran incloses en el projecte executiu.

c) Tant a l'informe de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca com a l'informe de la Direcció Insular d'urbanisme del Consell fan referència a la Norma 22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental del Pla Territorial de Mallorca.

- D'acord amb el punt 1.a.1 de la Norma 22, la superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no podrà superar el 3% de la superfície de la parcel·la. D'acord amb el projecte, la parcel·la 1 del polígon 17 on es durà a terme l'actuació té una superfície de 109.577 m² i si se sumen totes les edificacions ja construïdes (habitatge vacacional i garatge) més el celler objecte del projecte i es resta l'edificació agrària que es pretén demolir, el total de superfície construïda és de 1.122 m². Aquesta superfície construïda no supera els límits establerts pel PTM.

- D'acord amb el punt 1.a.2 de la Norma 22, el percentatge màxim de la parcel·la que podrà ser ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el 4% de la superfície de la parcel·la. D'acord amb el projecte, la parcel·la 1 del polígon 17 on es durà a terme l'actuació té una superfície de 109.577 m² i si se sumen els elements constructius que hi ha en l'actualitat més l'edifici del celler, l'esplanada d'accés, l'aljub projectat, l'accés des de la carretera i el nou sistema d'aigües residuals, el total de superfície ocupada és de 2.954 m². Aquesta superfície ocupada no supera els límits establerts pel PTM. Fins i tot, si se suma la superfície que ocuparien les places d'aparcament previstes



(encara que no sigui cap element constructiu) no s'arribaria al límit d'ocupació de la parcel·la d'estudi. Cal comentar, que l'esplanada projectada pretén ocupar una superfície on s'observa mitjançant fotografia aèria la falta de vegetació superficial. Aquest sòl, molt probablement presenta compactació i degradació superficial pel pas continuat de maquinària agrícola que utilitza l'edifici agrari existent per les activitats de l'explotació de la finca. Per tant, no es preveuen impactes ambientals significatius per la pavimentació d'aquest espai per la construcció de l'esplanada d'accés al celler projectat.

• D'acord amb el punt 1.a.3 de la Norma 22 l'alçària màxima serà la menor entre a) dues plantes o b) vuit metres, comptats des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta. Mitjançant l'acord de la Comissió Tècnica prevista al Decret 17/2017, de 21 d'abril s'emet informe d'exoneració de les condicions urbanístiques de les edificacions i les instal·lacions agràries i complementàries a l'àmbit de l'illa de Mallorca en data 12 de novembre de 2021 on s'acorda el següent: «Informar favorablement l'exoneració de la condició urbanística de volum i alçada del projecte de l'expedient SR 133/2020». D'aquesta manera el celler queda exonerat del compliment del punt 1.a.3 de la Norma 22.

• D'acord amb el punt 1.c.4 de la Norma 22 queda **prohibida** l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta [...]. Actualment, ja existeix un camí a la finca que va fins a l'habitatge vacacional i continua fins l'edificació agrícola on es projecta el celler. Per tant, el projecte de celler ja disposa de camí i serveix a les necessitats d'aquest. A l'estudi d'impacte descarten l'opció d'utilitzar el camí existent perquè expressen que interferiria amb l'activitat de l'habitatge vacacional. Aquest no es considera un motiu prou rellevant que justifiqui descartar l'ús del camí existent i optar per l'adequació d'un nou camí. El nou camí recorreria més distància, ja que es projecta de manera sinuosa entre les vinyes provocant la conseqüent compactació del terreny, impacte ambiental considerat moderat i de difícil reparació en cas d'abandonament, amb un cost econòmic elevat. A més de la compactació, s'hauria de valorar l'impacte visual de l'obertura del nou camí i la generació de pols en suspensió, ja que no es preveu pavimentar-lo. Per aquests motius i per evitar els impactes esmentats no es podrà obrir un nou camí fins al celler.

Per altra banda, cal tenir en compte que el celler disposarà d'un aforament de 107 persones. A conseqüència de l'aforament s'han d'habilitar les places corresponents d'aparcament, que en aquest cas, s'han calculat 66 places d'aparcament. En aquest sentit, es considera adequada la ubicació de les places d'aparcament, ja que mitjançant les fotografies aèries s'observa la poca entitat vegetal de l'espai on es projecta l'aparcament. A més, d'acord amb l'EIA es conservarà l'arbrat pròxim a les places d'aparcament, actuació que es considera adequada i necessària. És per això que sí que es podrà adequar un vial que connecti el camí principal existent amb la zona d'aparcaments. Concretament, entre el km 0,3 i 0,35 del vial existent a la finca Can Gelat (a contar des de l'accés a la carretera MA-2131) **es podrà habilitar un camí** sense asfaltar per tal d'accedir a la zona d'aparcament projectada. També es podran habilitar els dos segments de camí projectat que van des de l'aparcament fins al celler.

d) L'estudi d'impacte ambiental i el projecte tècnic recullen les consideracions realitzades per la Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca al seu informe de data 12 d'agost de 2022 referent a l'adequació de l'accés a la finca des de la carretera per tal de complir amb la normativa vigent. De fet, el promotor dintre del procediment d'Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària modifica el projecte tècnic i presenta nous plànols sobre l'accés a la finca per tal d'incorporar els condicionants plantejats per la Direcció Insular d'Infraestructures.

e) Entre l'annex de projecte i l'estudi d'impacte ambiental presentats, resolen les principals consideracions realitzades a les conclusions de l'Informe d'Impacte Ambiental firmat en data 7 de novembre de 2022 pel qual se subjecta a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte del present informe.

• Presenten l'estudi d'impacte ambiental amb tots els apartats que estableix l'article 35 de la llei 21/2013 i el que disposa l'apartat 2 de l'article 21 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost (Estudi d'incidència paisatgística i Estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle, així com la vulnerabilitat davant el canvi climàtic).

• A l'EIA s'aclareix que la documentació respecte a l'acreditació de la parcel·la registral i la legalitat de les construccions existents va ser aportada a l'ajuntament de Selva com a annex del projecte bàsic amb número de visat V202200507 de data 21/03/2022.

• A l'EIA exposen el següent fent referència a les consideracions fetes a l'informe de la Direcció Insular d'Urbanisme: «A la memòria agronòmica aportada a la Direcció general d'Agricultura s'especifica la necessitat i conveniència tècnica de l'exoneració, així com la inexistència d'alternatives viables. Aquesta memòria que sol·licitava l'exoneració de volum i altura, va ser informada per la Direcció General d'agricultura amb data 10 de setembre de 2021 on deia que **el sobredimensionament del celler era favorable**, també va ser informada favorablement amb data 26 de novembre de 2021 pel Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura que **les construccions agràries són les estrictament necessàries**, i també va ser informada favorablement per la comissió tècnica d'exoneració amb data 23 de novembre de 2021, segons reunió de la comissió mantinguda amb data 12 de novembre de 2021, on entre altres membres es troba el mateix departament de territori del Consell de Mallorca que comunica aquesta prescripció, el qual va trobar **justificada i raonada l'exoneració de la condició urbanística de volum i alçada** del projecte lliurat.»

- A l'EIA i a l'annex del projecte expliquen en detall (aportant plànols addicionals) les característiques de la zona d'estacionament i el nou accés a la finca.
- Justifiquen mitjançant l'aforament del celler, la necessitat de l'esplanada exterior.
- Afegeixen un apartat a l'EIA per avaluar l'efecte sinèrgic de l'activitat de celler i l'activitat de lloguer vacacional.
- Afegeixen un apartat a l'EIA on estimen les emissions de CO₂.
- Afegeixen un apartat a l'EIA on avaluen els impactes derivats de la gestió dels residus orgànics procedents de l'elaboració del vi.
- Expliquen breument que en cas de dur-se a terme un desmantellament del celler, es procedirà a la redacció i tramitació del corresponent projecte de desmantellament.
- Inclouen el corresponent Pla de vigilància ambiental on s'incorporen diferents mesures correctores durant la fase d'execució i explotació.

f) Destacar que d'acord amb el mapa topogràfic de l'IDEIB, la zona on es construirà el celler s'anomena Comellar de s'Alzina grossa. Aquest nom és possible que faci referència a l'alzina o el conjunt d'alzines situades prop de l'actual construcció agrícola que s'ha de demolir. Aquest conjunt arbori, és alhora rellevant per la integració paisatgística del celler projectat, ja que actua com a pantalla vegetal. Per tant, serà d'important rellevància ambiental la conservació del conjunt arbori esmentat, tant en la fase de construcció com en la fase d'explotació del projecte i s'hauran de prendre les mesures necessàries per a la no afecció d'aquest conjunt d'arbres sobretot en fase de construcció.

6. Conclusions

Primer. Per tot l'anterior, es formula la **declaració d'impacte ambiental favorable del projecte de celler de productes de la pròpia explotació, polígon 17, parcel·la 1, TM Selva**, firmat per l'enginyer agrònom Matías Capó Rodríguez i l'arquitecte Àngel Lluïa en data 7/12/2020, atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixi el que disposa l'annex del projecte visat firmat per Matías Capó Rodríguez en data 4 d'abril de 2023 i amb les mesures correctores i preventives previstes a l'estudi d'impacte ambiental firmat per Àngel Pomar i Gomà i Clara Fuertes Salom en data abril de 2023 i compleixin els condicionants següents:

1. Referent al nou camí projectat:

- No es podrà construir el nou camí projectat entre l'accés a la finca i la zona d'aparcament projectada.
- Entre el km 0,3 i 0,35 (entre l'aparcament de l'habitatge vacacional i la pista de tennis) del vial existent a la finca Can Gelat (a contar des de l'accés a la carretera MA-2131) **es podrà habilitar un camí** sense asfaltar per tal d'accedir a la zona d'aparcament projectada. També es podran habilitar els dos segments de camí projectat que van des de l'aparcament fins al celler.
- Per tal de complir amb aquest condicionant, es podrà ampliar el vial existent a la finca per adequar-se a les necessitats de circulació en ambdós sentits.

2. Serà determinant per la integració paisatgística del celler, la conservació del conjunt arbori d'alzines pròximes a l'edificació projectada, tant en la fase de construcció com en la fase d'explotació del projecte i s'hauran de prendre les mesures necessàries per a la no afecció d'aquest conjunt d'arbres sobretot en fase de construcció.

3. En relació amb el sistema de depuració, el sistema que es projecti haurà de complir amb les condicions de depuració i amb l'establert a l'article 80 i l'Annex 3 del PHIB 2019, per als establiments amb activitats econòmiques.

4. Atès que el projecte s'ubica en zona de vulnerabilitat d'aqüífers moderada, durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries, en compliment de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les seves modificacions.

5. El subministrament d'aigua potable mitjançant camions s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, l'aigua ha de provenir d'una massa d'aigua en bon estat i s'ha de dur un registre dels albarans, o factures oficials, dels volums subministrats.

Es recorda que:

- El celler de nova planta ha de complir amb la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca sobre les condicions d'integració paisatgística i ambiental.
- El Projecte tècnic ha de tenir en compte les condicions de les normes 42 de mesures bioclimàtiques en l'edificació i la norma 44 de contaminació lumínica del PTM.
- S'ha de complir la normativa vigent referent a les aigües de consum humà: Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual





s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà i Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

- En la fase d'obres, a més de les mesures correctores proposades s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/ guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/.

Segon. Es publicarà la present declaració d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

Tercer. La declaració d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'inici de l'execució del projecte en el termini màxim de sis anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 21 bis del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Quart. La declaració d'impacte ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 41.4 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

(Signat electrònicament: 13 d'agost de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

