

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

9399

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula la declaració d'impacte ambiental del projecte construcció d'edifici per a bodega de vi al lloc de Torralba, polígon 18, parcel·la 28, TM de Ciutadella (139A/2022)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 27 d'abril de 2026, i d'acord amb l'article 9.1 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i el punt 8. d) de l'article 2 del Decret 10/2025, de 14 de juliol, 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 el Decret 13/2025, de 31 de juliol, pel qual es corregeixen els errors detectats en el Decret 10/2025,

RESOLC FORMULAR

La declaració d'impacte ambiental del projecte construcció d'edifici per a bodega de vi al lloc de Torralba, polígon 18, parcel·la 28, TM de Ciutadella, en el termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte objecte del present informe consisteix en la construcció d'un celler format per 4 edificis. Aquest projecte ha de ser tramitat com una avaluació d'impacte ambiental ordinària per sol·licitud del promotor, possibilitat establerta a l'article 13.1 apartat f) del Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears aprovat pel Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost

2. Descripció del projecte

El projecte consisteix en la construcció d'un celler format per 4 edificis juntament amb la dotació dels serveis necessaris pel desenvolupament de l'activitat amb una ocupació total de 2239 m², el qual es preveu desenvolupar a la parcel·la 28 del polígon 18 del TM de Ciutadella. A més es preveu una capacitat d'elaboració mitjana de 120.000 botelles/any (17250 l de vi negre, 11250 l de vi rosat i 61500 l de vi blanc).

Els edificis que es pretenen construir són:

Edifici 1: edifici de forma troncocònica i planta circular de 7 m d'altura i 253,57 m² de superfície. Per la façana de l'edifici recorre una rampa discontinua que arriba fins al nivell superior. Es preveu la seva construcció amb murs de pedra seca, el volum i la forma simula una talaiot menorquí. Estarà destinat a la recepció de visitants, zona de tast i petit magatzem. També consta d'una planta soterrani destinada a sala de criança en botella i un altell destinat al tast del vi.

Edifici 2: edifici de 7 m d'altura i 252,25 m² de superfície destinat a l'elaboració de vi negre.

Edifici 3: edifici de 7 m d'altura i 280 m² destinat a l'elaboració de vi blanc i rosat amb dipòsits d'elaboració del vi.

Edifici 4: edifici de 7 m d'altura i 304 m² destinat a l'emmagatzematge d'equips i maquinària, càmera frigorífica, lavabos i vestuaris.

Els edificis 2, 3 i 4 compten amb un soterrani comunicat, destinat a sala de criança en barrica, zona d'expansió, sala de tractaments enològics i zona d'embotellament i magatzem de maquinària. L'exterior d'aquests tres edificis estaran connectats visualment entre si a través de patis coberts d'estructura metàl·lica i coberts amb materials vegetals. Aquestes pèrgoles tendran una superfície de 419,63 m².

Els edificis 2, 3 i 4 presenten una aparença exterior quasi idèntica. La seva estructura és de murs de càrrega i coberta de dos vessants i compten amb poques obertures en façanes. Els acabats estan inspirats en l'arquitectura tradicional menorquina, usant teules àrabs, revoco de calç blanc i murs de pedra seca.

Es preveu una superfície pavimentada de 1.217,26 m² al voltant de les noves edificacions per l'accés de camions, moviment de materials i circulació de treballadors.

La parcel·la disposa de dotació elèctrica la qual es pretén ampliar amb la construcció d'un centre de transformació de 150 kW i 9 m² de superfície, així com la instal·lació de 78 plaques solars sobre les cobertes dels edificis 2, 3 i 4. El consum elèctric anual de la bodega s'estima en 65000 kWh, amb el número de panells plantejats s'aconseguirà una potència de 43,3 kWp.

A més, es pretén substituir el post elèctric actual per un nou post amb seccionador per adequar la connexió a xarxa i per cobrir les necessitats puntuals i abocar els excedents que es generin.

Es projecta una EDAR i una ETAP que donaran servei a la bodega i a l'agroturisme (BOIB núm. 157 de 23 de desembre de 2017). Es calcula un consum d'aigua total anual de 1.227 m³.

L'EDAR es dimensionarà per a tractar totes les aigües residuals del celler i l'agroturisme. La tecnologia de depuració es basa en llots biològics activats amb tecnologia SBR (Reactor Biològic Seqüencial), acompanyat de pretractaments adequats. Es compon d'un dipòsit enterrat on es localitza arqueta d'entrada, cambra de decantació, reactor biològic i arqueta de bombament.

L'efluent tractat passarà per filtre verd i s'infiltrarà directament en el terreny mitjançant rases filtrants, garantint l'adequada infiltració i la seva integració en el balanç hídric de la finca.

Les aigües de pluja procedents de les cobertes i paviments s'emmagatzemen en un dipòsit enterrat de 40 m³, des del qual es reutilitzen per al reg agrícola, de jardineria i la infiltració.

El subministrament d'aigua es durà a terme principalment a través de dos pous existents a la parcel·la. Aquesta aigua es bombejarà a un dipòsit connectat a l'ETAP que garantirà la qualitat de l'aigua mitjançant processos de filtració, desinfecció, descalcificació i osmosi inversa.

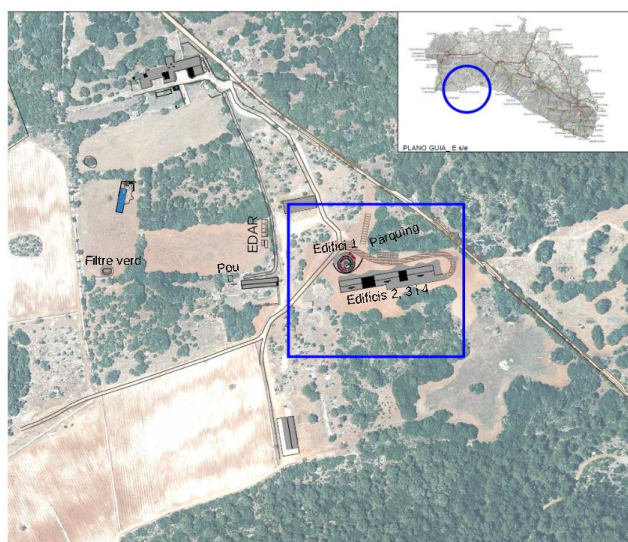


Figura 1. Ubicació del projecte. Font: *Elaboració pròpia*

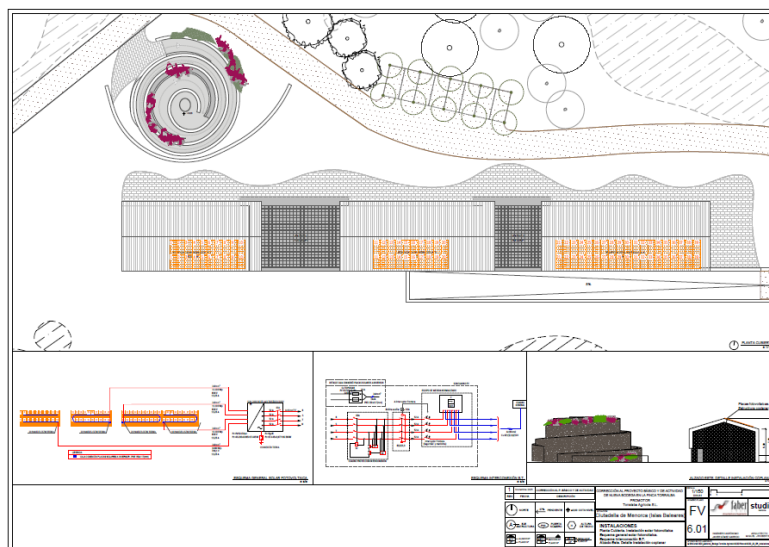


Figura 2 . Plànol en planta de les edificacions. Font: *Projecte bàsic*

3. Resum de l'estudi d'impacte ambiental (EIA)

Alternatives

Alternativa 0: no execució del projecte. Es descarta ja que es considera d'interès el desenvolupament de l'activitat agrària.

Alternatives d'ubicació de la bodega:

a. Ubicació fora de la finca de Torralba: es descarta ja que es determina que el lloc de transformació del raïm ha d'estar a prop del lloc de producció del raïm per evitar temps de transport elevats que implicarien pèrdua de la qualitat del producte així com consum de combustible i esforç humà innecessari.

b. Ubicació dins la finca de Torralba

a. Alternativa 1: proper al camí de Macarella, aprofita la vegetació existent per minimitzar la visibilitat dels edificis. Actualment hi ha plantació de vinyes. Envoltat parcialment per HIC.

b. Alternativa 2 (escollida): ubicació més perpendicular al camí de Macarella, espai sense cultius proper a les vinyes, no afecta zones forestals i permet evitar afecció directa als hàbitats d'interès comunitari.

c. Alternativa 3: situada en una zona amb presència de vegetació arbòria i arbustiva, sòl categoritzat com AIA. Es troba lleugerament allunyat de la zona de cultiu est. No permet aprofitar les instal·lacions de l'agroturisme ja previstes.

d. Alternativa 4: espai sense vegetació a l'entorn proper que pugui apantallar els edificis. Ubicació allunyada de les zones de cultiu.

e. Alternativa 5: proposada a una zona de cultiu de vinya existent i autoritzada. No afecta a la vegetació forestal. Suposa l'eliminació directa de superfície de cultiu activa.

Es descarta l'ús de les edificacions existents ja que aquestes formen part de l'agroturisme.

c. Alternatives de disseny

a. Alternativa 1: celler format per 8 edificacions independents en planta baixa, per a albergar tots els elements necessaris per al celler. Aquesta alternativa suposa una major ocupació i un major impacte paisatgístic.

b. Alternativa 2: celler format per un únic edifici, de menor superfície i major altura, que pugui albergar tots els elements necessaris per al celler. Aquesta alternativa suposaria una menor ocupació però un major impacte paisatgístic. Seria necessari disposar d'una planta soterrani amb les dimensions adequades per a albergar tots els espais necessaris per al procés d'elaboració del vi.

c. Alternativa 3 (escollida): celler format per 4 edificacions que inclouen planta soterrani (3 de les quals situades contigües i totes elles comunicades). Aquesta alternativa suposaria una ocupació superior a l'alternativa 2, però els edificis tindrien una menor altura i una major integració en l'entorn. Es proposa que els edificis estiguin comunicats únicament a través de la planta soterrani per a millorar la integració paisatgística dels nous elements. Es considera paisatgísticament més adequat diversos edificis de reduïdes dimensions que un únic bloc de major dimensió.

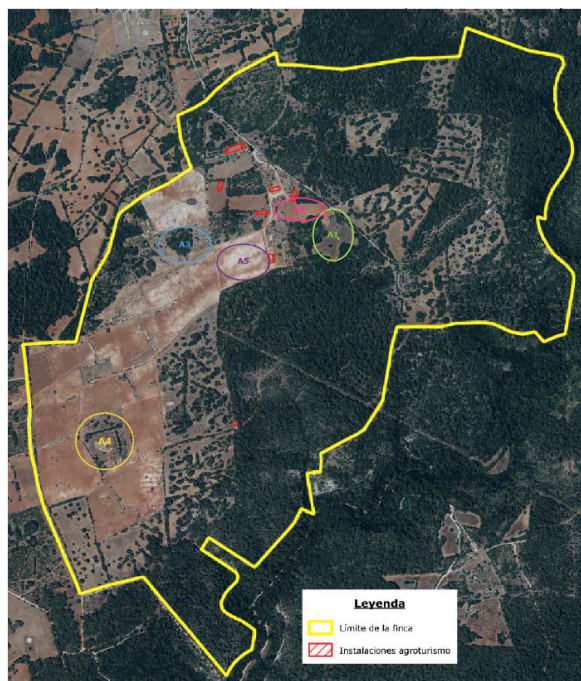


Figura 3. Ubicació de les alternatives proposades Plànol en planta de les edificacions. Font: *Estudi d'impacte ambiental*

Identificació d'impactes

- Aire i Qualitat Acústica

Fase d'execució i desmantellament: Es produiran emissions de pols i soroll temporals i localitzades, considerades compatibles i irrelevants, ja que són assimilables a les tasques de conreu agrícola que ja es duen a terme a la parcel·la.

Fase de funcionament: L'activitat de la bodega es realitza majoritàriament a l'interior d'edificis semienterrats, el que atenua el soroll. Es considera que, tenint en compte les característiques de l'activitat, i dels usos que es desenvolupen actualment en la finca, el nivell d'emissions de pols i soroll serà poc significatiu, i que no repercutirà sobre la població pròxima o ecosistemes sensibles (ZEPA), sent equivalents a les emissions produïdes durant el conreu agrícola. El desenvolupament de l'activitat suposa l'emissió de CO, SO₂ i altres productes de COVs com l'etanol durant els processos de fermentació alcohòlica, malolàctica, omplert de barriques i embotellat.

Les emissions de CO es consideren compatibles, ja que són compensades per la captura de carboni de les pròpies vinyes.

- Sòl i Geologia

Ocupació i relleu: Es considera que l'impacte és nul o irrellevant perquè els edificis s'adapten a la topografia natural per minimitzar el moviment de terres. La nova ocupació del territori pot implicar la pèrdua o el desaprofitament d'un recurs ambiental que requereix llargs períodes de temps per a la seva formació. El risc de pèrdua del recurs depèn de la gestió que es realitzi, ja que es pot reaprofitar en altres llocs. Es considera que el risc de desaprofitament del recurs és nul, atès que els excedents de sòl que poguessin produir-se seran reutilitzats en la pròpia parcel·la.

Recursos edàfics: Es considera un impacte positiu pel reaprofitament dels residus vegetals de la vinificació (brises, rapa) com a fertilitzant orgànic a la mateixa finca.

- Aigua i Hidrologia

Consum: El consum hídic es valora com a compatible (uns 663 m³/any, equivalent a 3 habitatges unifamiliars) i es preveu la recollida de pluvials i la infiltració d'aigües depurades.

Qualitat: Es considera que l'impacte és nul o irrellevant gràcies a la unificació del sistema de depuració (EDAR) amb el de l'agroturisme, que garanteix un tractament adequat abans de qualsevol abocament o infiltració. També es considera que el risc de vessament de substàncies contaminants és molt reduït i es considera d'escassa dimensió.

- Recursos Biològics (Vegetació i Fauna)

Hàbitats (HIC): L'impacte es qualifica com a nul, ja que el redisseny evita qualsevol afectació directa sobre els boscos d'ullastre (*Olea-Ceratonia*) o pinars.

Fauna i ZEPA: Es considera compatible. No s'afecten zones de nidificació de rapinyaires i les molèsties acústiques són mínimes. A més, la substitució d'un post elèctric existent per un de protegit per a l'avifauna es considera un impacte positiu. Es considera que, tenint en compte les característiques de l'activitat, i dels usos que es desenvolupen actualment en la finca, el nivell d'emissions de pols i soroll serà poc significatiu, i que no repercutirà sobre la població pròxima o ecosistemes sensibles (ZEPA), sent equivalents a les emissions produïdes durant el conreu agrícola. A més, les actuacions són localitzades en el temps, centrant-se principalment durant l'època de verema.

- Paisatge i Patrimoni

Incidència visual: Es valora com a compatible. Tot i que la fragilitat de l'entorn és elevada, la capacitat d'absorció és alta pel disseny inspirat en tipologies tradicionals (talaiots i boueres) i l'ús de materials com la pedra seca.

Patrimoni cultural: L'impacte és nul, ja que les construccions s'ubiquen fora de l'entorn de protecció del poblat talaiòtic de la finca.

- Impactes Socioeconòmics (Positius)

El projecte genera un impacte positiu en la rendibilitat agrícola de la finca, el que garanteix el manteniment de l'espai protegit, la conservació de parets seques i la continuïtat dels usos tradicionals del camp menorquí.

Avaluació de les repercussions sobre els objectius de conservació de Xarxa Natura 2000

La ZEPA Sud de Ciutadella no disposa de Pla de Gestió aprovat. Es considera, per tant, que els objectius de conservació estàndard estan destinats a evitar l'afecció directa o indirecta sobre els hàbitats faunístics d'interès i sobre les espècies per les quals es va declarar la ZEPA.

L'execució del projecte no suposa afecció directa sobre hàbitats i tàxons de la Directiva. En l'àmbit estrictament afectat pel projecte no apareixen HIC.

En relació amb la generació de molestes sobre la fauna d'interès, tenint en compte les característiques de les actuacions a realitzar, es descarten emissions acústiques rellevants. Es preveu que les emissions durant l'execució de les obres siguin assimilables a les emissions produïdes durant el conreu agrícola que es desenvolupa durant tot l'any en la finca. En l'entorn pròxim no apareixen zones de nidificació que puguin veure's afectades per aquestes emissions acústiques. S'ha de tenir en compte que, d'acord amb la cartografia d'Àrees importants per a rapinyaires a Balears (AIRIB) del Pla Terrasse, l'àmbit del projecte no es troba en AIRIB ni AIRIBMigració, ni pròxim a aquests espais.

Es considera que el funcionament de l'activitat no suposa l'afecció directa a hàbitats ni tàxons de la Directiva. Es considera que, tenint en compte les característiques de l'activitat, i dels usos que es desenvolupen actualment a la parcel·la, el nivell d'emissions de pols i soroll serà poc significatiu, i que no repercutirà sobre la població pròxima o ecosistemes sensibles (ZEPA), sent equivalents a les emissions produïdes durant el conreu agrícola.

A més, les actuacions són localitzades en el temps, centrant-se principalment durant l'època de verema. A més, en relació a la dotació de serveis, no s'ha previst la implantació de noves línies elèctriques aèries, per la qual cosa es descarta el risc de col·lisió

Mesures ambientals, preventives, correctores i compensatòries.

Es plantegen una sèrie de mesures per eliminar o reduir els impactes generats, les principals són:

- Fase d'execució

Protecció de la flora i hàbitats: Es delimitarà la zona d'obres per evitar l'ocupació d'àrees amb Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) i s'evitarà afectar peus arboris d'interès.

Protecció de la fauna: Es realitzaran prospeccions prèvies per localitzar i traslladar exemplars de tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) a zones segures. Les rases que quedin obertes tindran llistons per permetre la sortida d'animals que hi hagin pogut caure. Les obres hauran d'iniciar-se en èpoques en les quals sigui més fàcil per a la fauna el desplaçament i cerca de nous refugis, fora d'èpoques de zel i reproducció, o en períodes d'escassetat de recursos alimentaris

Control d'emissions: Els treballs es faran en horari diürn, es realitzaran regs per evitar la pols si és necessari i es garantirà que la maquinària hagi passat la ITV. S'evitaran les incineracions de materials sobrants de les obres.

Gestió de residus i terres: La terra vegetal s'apilarà per a la seva posterior reutilització en la restauració de la finca i els residus d'obra seran gestionats per gestors autoritzats.

Ocupació sòl: correcta delimitació de les zones d'apilament i descans maquinària; es reutilitzaran els excedents de terra dins la parcel·la, la retirada de la capa vegetal es durà a terme amb molt de compte i l'apilament es realitzarà en cordons de secció trapezoidal amb una altura inferior a 1,5 m.

Prevenió risc incendi: es prohibeix la crema de rostolls i restes de vegetació que puguin generar-se durant els desbrossaments. Les restes vegetals s'hauran d'emportar a instal·lacions que ho puguin aprofitar per a fer compostos o ser recollits per empreses que facin aquesta valorització.

- Fase d'explotació

Protecció fauna: Durant la fase de funcionament de l'activitat, un responsable o els propis treballadors del celler, supervisaran periòdicament la presència d'exemplars de *Testudo hermanni* en les zones amb circulació o activitat, per a la seva retirada a un lloc segur en la pròpia finca.

Protecció sòl: S'efectuarà un manteniment periòdic de les instal·lacions per a evitar efectes sobre el sòl o les aigües. El sistema de depuració, proposat haurà de complir en tot cas amb el que es preveu en el PHIB.

Gestió de l'aigua: Es preveu la recollida d'aigües pluvials en un dipòsit de 40 m³ i la infiltració de les aigües residuals tractades.

Economia circular: Els subproductes de la vinificació (brises, rapa) es reaprofitaran a la mateixa finca com a fertilitzant orgànic.

Prevenió d'incendis: Es donarà compliment al que s'estableix en l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears i l'article 11 del Decret 125/2007. En qualsevol cas, quan es realitzin les tasques de neteja en la franja de protecció d'incendi forestal es tindrà en compte que les actuacions en la franja de protecció es regiran pel principi de màxima preservació de la vegetació silvestre, respectant en la mesura que sigui possible la seva superfície, volum i estructura.

Millora de l'avifauna: S'implantarà un nou post elèctric que compleix amb les mesures de protecció contra la col·lisió i l'electrocució d'ocells.

Reforç visual: Si després de l'execució es detecten punts de visibilitat excessiva des del Camí de Macarella, es realitzaran plantacions addicionals d'ullastres per actuar com a barrera visual.

- Fase de desmantellament

Restauració del medi: Es preveu el desmuntatge de totes les instal·lacions i la restitució dels terrenys al seu estat preoperacional un cop finalitzada la vida útil de la bodega

Estudi incidència paisatgística

A l'entorn de l'àmbit del projecte, el paisatge es caracteritza per ser un mosaic agroforestal de terrenys de cultiu tradicional i vegetació natural, es conserven els elements etnològics propis del camp menorquí, com a parets seques, eres, portes de fusta d'ullastre, etc. Es considera que la fragilitat paisatgística de l'entorn és elevada.

Les actuacions amb potencials efectes paisatgístics corresponen a la implantació de les 4 edificacions, de 7 m d'altura, i la implantació de les plaques solars sobre la coberta de les edificacions. Per a analitzar la visibilitat del projecte es realitza un estudi de conques visuals de la futura instal·lació, en un radi de 2,5 km. D'acord amb els resultats de l'estudi de visibilitat, el projecte podrà resultar visible en una superfície de 0,58 km², tractant-se d'un 3% de la superfície total estudiada (19,6 km²). Es considera com a únic focus visual rellevant el Camí de Macarella. Les mesures de correcció de l'impacte paisatgístic que es preveuen són:

- Les edificacions s'allunyen tot el possible del camí de Macarella
- S'usen materials i acabats que s'integren amb el paisatge
- Es planteja reforçar la barrera vegetal existent al límit de la parcel·la amb el camí amb exemplars arboris d' *Olea europaea* var. *sylvestris*.

Estudi energètic i vulnerabilitat davant canvi climàtic

La necessitat anual de consum d'energia elèctrica del Celler de Torralba és de 650.000 kWh. Per al proveïment elèctric s'han previst dues actuacions:

- Instal·lació de plaques fotovoltaïques sobre les cobertes dels edificis per cobrir el 100% de la demanda.
- Modificació del centre de transformació per poder abocar a xarxa l'excedent generat o cobrir les necessitats puntuals.

L'activitat de la instal·lació de producció de vi és una activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera (APCA) inclosa en l'àmbit d'aplicació de la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera. el desenvolupament de l'activitat suposa l'emissió de CO, SO₂ i altres productes de COVs com l'etanol durant els processos de fermentació alcohòlica, malolàctica, omplert de barriques i embotellat. La quantitat produïda s'ha estimat en 93 g CO₂/litre, la qual cosa suposa una emissió de 8.370 kg de CO₂/any, i 1,17 kg de SO₂/any. captura de carboni en vinyes pot variar entre 0,02 i 4,92 tones de CO per hectàrea i per any.

En general, es considera que les vinyes poden ser una activitat amb un balanç d'emissions de CO i captura de CO₂ positiu, cosa que significa que la captura de CO₂ és major que les emissions generades.

Pla de vigilància ambiental

Durant la fase d'execució i de funcionament s'establirà un responsable ambiental encarregat de supervisar el correcte funcionament de les mesures proposades, o la necessitat d'establir mesures complementàries, si és el cas.

Es realitzarà una formació bàsica al personal que desenvolupi tasques amb repercussions ambientals, de manera que pugui desenvolupar adequadament les seves tasques.

La formació bàsica haurà de ser impartida als diferents agents intervinents, tant de la fase d'execució com en la fase d'explotació.

S'elaborarà un informe de seguiment sobre el compliment de les mesures ambientals. Aquest inclourà un llistat de comprovació de les mesures previstes en el programa de vigilància ambiental. En cas d'incidències ambientals negatives serioses no previstes s'informarà

l'Autoritat Ambiental i es realitzaran les actuacions necessàries per a la correcció de l'afecció, d'acord amb l'Autoritat Ambiental. Es comunicarà a l'Autoritat Ambiental qualsevol situació no prevista que es consideri rellevant.

Durant la fase d'execució i la d'explotació els aspectes ambientals objecte de vigilància ambiental seran:

- Control emissions acústiques
- Control emissions de pols
- Control emissions atmosfèriques
- Canvi climàtic
- Ocupació de l'espai
- Moviments de terra
- Protecció del sòl
- Gestió del sòl
- Consum d'aigua i energia
- Protecció de les aigües subterrànies i superficials
- Protecció de la fauna
- Protecció de la vegetació
- Gestió de residus
- Infraestructures
- Mesures de paisatge
- Control risc d'incendis
- Patrimoni cultural i arqueològic

4. Tràmit d'informació pública i consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

- Informació pública

El 26 de juny de 2025 es va publicar en el BOIB núm 82 per a l'inici del procediment d'informació pública relatiu a la declaració d'interès general pel projecte de construcció d'edifici per a bodega de vi al lloc de Torralba, polígon 18, parcel·la 28 del TM de Ciutadella (NUI 9/2020) durant un termini de 30 dies d'acord al que estableix la normativa.

S'ha rebut l'al·legació següent:

GOB Menorca de data 21 de juliol de 2025

- Possibilitat d'usar edificis existents: El projecte que ara es presenta entra en contradicció amb la Llei Agrària en tant aposta per edificacions de nova planta en comptes de plantejar adaptacions necessàries sobre les edificacions existents. Existeix un bouer de 1050 m³, que queda fora del perímetre de 200 m establert de protecció patrimonial i, per tant, podria ser reformat per l'ús de bodega.
- Els condicionants per a edificis de transformació industrial: La Llei de Sòl Rústic estableix que el volum màxim construïble en cada edifici no podrà superar els 1.500 m² i que la separació mínima entre edificis haurà de ser prou àmplia com perquè se singularitzi l'impacte de cada un.
- Efectes de situar-se en una zona d'Alt Risc d'Incendi: La zona afecta boscos madurs protegits (hàbitat 9320) dins una àrea d'interès i d'alt risc d'incendi. La normativa obliga a crear franges de seguretat, això implica desbrossaments amplis (>30 m) al voltant de les edificacions i vials.
Per tant, l'impacte sobre l'hàbitat no es limita a les obres, sinó també a les mesures de prevenció d'incendis. Es demana evitar implantar instal·lacions d'aquest nivell en zones d'alt risc d'incendi.
- Tractament aigües residuals: Atès que la zona es troba en Àrea de risc de contaminació d'aquífer, es sol·licita que les aigües residuals dels treballadors vagin igualment al sistema de depuració previst per a les altres instal·lacions.
- Abastiment d'aigua potable: La documentació presenta contradiccions sobre l'origen de l'aigua potable (pou, aigua pluvial i camions cisterna). Els pous previstos no estan garantits, només són una previsió. Es demana no autoritzar el projecte sense assegurar l'abastiment d'aigua i instal·lar comptadors intel·ligents per evitar sobreexplotació de l'aquífer. Si s'utilitzen camions cisterna, l'aigua hauria de provenir de la dessaladora. També es reclama control sobre els dipòsits per evitar usos irregulars com piscines, especialment per antecedents similars, i es destaca una incongruència entre els documents tècnics i la planimetria sobre el nombre i ús dels dipòsits.
- Afectació a la ZEPA. Eliminació de parets i mosaic: L'article 44 de la Llei 42/2007 estableix que a les ZEPAs s'han d'aplicar mesures per evitar alteracions i protegir l'hàbitat, garantint la supervivència i reproducció de les espècies. En aquest cas, s'han eliminat



centenars de metres de paret seca i vegetació sense aplicar mesures compensatòries, tot i que la llei les exigeix quan hi ha impactes negatius, per la qual cosa es demana que s'imposin.

- Adaptació de les construccions al perill d'incendis
- Nova estesa elèctrica: el projecte preveu ampliar la dotació elèctrica. Inclou un nou transformador i més línia aèria. Això es contradiu amb el Pla Territorial Insular per quan qualsevol abastiment elèctric en sòl rústic protegit ha d'anar soterrada i conduïda per camins existents.

En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

Informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de data 17 d'octubre de 2025, que conclou:

Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte de referència, s'informa el següent:

- *Pel que fa a la condicions de seguretat del projecte, caldrà executar una franja de d'autoprotecció de 30 m d'amplada respecte a la vegetació forestal contigua a les edificacions e infraestructures, de conformitat amb l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, seguint els criteris i indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021 (<https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=4953120>).*

Aquesta franja serà sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació. En qualsevol cas, no implicarà cap canvi d'ús respecte al forestal.

- *Pel que fa a l'execució de les obres, sense cap inconvenient o consideració específica amb relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització d'aquestes caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).*

- *Referent a utilitzar maquinària i equips en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestal, s'ha de tenir en compte el següent:*

*- L'article 48.6.d de la Llei 43/2003 prohibeix l'ús d'aquestes màquines quan el risc d'incendis sigui molt alt o extrem (Alerta Foc 4) Es pot consultar a la pàgina **alertafoc.caib.es** el nivell diari d'alerta diari per risc meteorològic d'incendi forestal vigent.*

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

- *També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.*

Informe del Servei de Planificació de Medi Natural de data 23 de febrer de 2026, que conclou:

Inform favorablement sobre el projecte bàsic i d'activitat, i Estudi d'Impacte Ambiental, de nova bodega a la finca Torralba (parcel·la 28 polígon 18 de Ciutadella), a l'àmbit de la ZEPA ES0000443 Sud de Ciutadella, sempre que es compleixin les condicions següents:

- S'haurà de permetre una recolonització de la vegetació llenyosa que creix de forma espontània a les parets seques de totes les recuperacions de cultius tramitades fins el moment des de l'any 2016, els expedients de les quals estan esmentats al punt primer dels antecedents d'aquest informe, i que sovint conformen els marges de camins o de parcel·les cultivades, amb la finalitat de recuperar parcialment el mosaic agroforestal perdut i una part de la superfície ocupada pels HIC 5330 i 9320. Per això s'haurà de deixar sense llaurar una franja de dos metres a banda i banda de les parets seques on es permetrà el creixement de la vegetació llenyosa característica dels HIC 5330 i 9320 linealment al llarg de la paret. En aquest sentit, tot i que la màxima funcionalitat dels corredors ecològics s'assoleix quan la seva continuïtat és total, per tal de compatibilitzar aquesta funció amb una reducció del risc d'incendi forestal, es podran deixar sectors de paret totalment desbrossats que en total no sumin més d'un 40% del tram lineal de paret.



- En el cas que les vinyes s'hagin plantat o es vulguin plantar mitjançant el sistema de vinya en espatlera, s'hauran d'instal·lar visualitzadors del tipus «Fleix» o similars, a totes les fileres de vinya que minimitzin el risc de col·lisió de les aus amb els filferros.

- En el cas que les vinyes s'hagin plantat o es vulguin plantar mitjançant el sistema de vinya en espatlera, s'haurà d'incorporar a l'apartat de protecció de la fauna del Pla de Vigilància Ambiental (fase d'explotació) un programa de seguiment de les col·lisions d'aus amb les vinyes amb la finalitat de dur a terme un registre d'ocells morts o ferits, que indiqui com a mínim: el nom de l'espècie, data i l'hora de la troballa, estat de l'individu trobat, probabilitat de que la causa de la mort o l'accident hagi estat una col·lisió (molt alta, alta, mitjana o baixa) i l'estat del sistema anticollisió en el tram on s'ha trobat l'ocell accidentat (si estava defectuós, si s'havia despenjat o estava mal instal·lat, etc). En cas de trobar una au protegida accidentada, viva o morta, s'haurà d'avisar immediatament a l'Agent de Medi Ambient de la zona. Les inspeccions s'hauran de fer, com a mínim, cada mes durant els dos primers anys des de l'autorització del projecte i el resultat final d'aquests dos primers anys, amb el registre complet d'accidents, s'haurà d'enviar a la bustia de correu del Servei de Planificació al Medi Natural: xarxanatura@dgmedinatural.caib.es

En funció dels resultats es determinarà si és necessari adoptar mesures addicionals i si cal allargar el programa de seguiment.

- S'haurà de retirar tot el material aliè aportat i dur a terme un llaurat superficial al sector de la finca que apareix a les imatges del punt onzè de les consideracions tècniques d'aquest informe i s'haurà de permetre la recolonització per part de la vegetació forestal amb una cobertura igual a la que hi havia l'any 2008.

- No es podran dur a terme les obres entre l'1 d'abril i el 30 de juny.

- S'hauran de complir amb tota la resta de mesures protectores i correctores incloses a l'EIA.

Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de data 18 de juliol de 2025, que conclou:

Per tot això, i en relació a l'atmosfera i la perspectiva climàtica en la tramitació, emeto informe favorable.

Informe de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 11 de juliol de 2025 que conclou:

- Integrar tots els abocaments per tal de tramitar l'autorització.
- Presentar una autorització simplificada d'abocament.
- Correcte dimensionament de la depuradora.
- Donat que part de les aigües depurades s'utilitzaran per a reg agrícola es necessari un sistema de reutilització de les aigües (ERA) amb els corresponents tràmits.
- Per fer el registre de l'abocament en el CLIB es necessari complimentar tots els apartats del Annex VII del RDPH vigent (art. 254bis).

Informe del Servei d'Agricultura, de data 10 de juliol de 2025, que conclou:

Per tot l'exposat, 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 del CIM informa FAVORABLEMENT dins del tràmit de declaració d'interès general el projecte de construcció de bodega de vi al lloc de Torralba, polígon 18, parcel·la 28 del TM de Ciutadella, ja que en el moment de la emissió de l'informe, l'actuació s'ajusta a les necessitats actuals de l'explotació agrària, en base a la documentació presentada, sense perjudici del que estableixi la normativa territorial o urbanística.

Informe del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca, de data 07 de juliol de 2025 que conclou:

Informar FAVORABLEMENT a la Declaració d'Interès General pel Projecte bàsic i d'activitat de nova bodega en la finca Torralba en Ciutadella de Menorca, promotor: Torralba Agrícola S.L., redactat per l'arquitecte Miguel J. Robertson, i l'enginyer agrònom, Javier Gómez Garrido, de data gener de 2025., amb les prescripcions que consten a l'informe transcrit.

1. Abans de l'inici de les obres, el promotor sol·licitarà l'autorització corresponent per a iniciar les actuacions, adjuntant projecte constructiu, declaració d'interès general i llicència municipal.
2. Aquest informe no eximeix de la sol·licitud i, concessió de llicència en el seu cas, en virtut de les competències concurrents que poguessin existir en altres dependències.
3. S'ha de coordinar amb el Departament de Mobilitat del CIM l'accés a la finca durant la temporada en que el trànsit està restringit a la via d'accés a la platja de Macarella.»

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

El projecte s'executa a la parcel·la 28 del polígon 18, Torralba, al TM de Ciutadella.

D'acord amb el Pla Territorial Insular de Menorca, els terrenys on es situen les actuacions estan qualificats com a **sòl rústic protegit** amb la classificació de àrea natural d'interès territorial (ANIT). La parcel·la presenta també altres classificacions: Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) d'ullastres a la zona sud de la parcel·la, zona d'alt valor agrari (ZAVA) a la zona oest de la parcel·la, la qual té consideració d'àrea d'interès agrari (AIA).

El projecte es situa a zona d'alt risc d'incendi (ZAR). Totes les instal·lacions projectades es situen en risc alt d'incendi, envoltada pel nord-est per zona de risc extremadament alt i pel sud per risc molt alt.

La zona del projecte es troba afectada per APR d'incendi i per APT de carreteres

Respecte a les aigües subterrànies, la bodega es troba ubicada sobre la massa d'aigua subterrània 1901M3 «Ciutadella». Aquest aqüífer és poc profund, i es troba en mal estat quantitatiu i qualitatiu, amb presència de clorurs i de nitrats, no obstant això, no es detecten substàncies prioritàries.

La zona està designada com a vulnerable per la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries. La vulnerabilitat a la contaminació de l'aqüífer és moderada. Així mateix, a la parcel·la hi ha un pou d'ús de reguiu (DI_30628_Vigent-DI-_30628) i un pou d'ús desconegut (A_S_15179_Vigent). Ambos es troben a uns 50 m de l'EDAR projectada i a uns 80 de la resta d'edificis.

Pel que fa a la vegetació de la parcel·la, s'hi troba un mosaic compost per camps de cultiu de farratge i cereals intercalats entre bosquets d'ullastrar (*Prasio-Oleetum sylvestris*), pinar (*Pinus halepensis*) o mescla de coníferes i frondoses autòctones mediterrànies. Al sud-est de la finca hi ha un bosc de mescla de coníferes i frondoses autòctones mediterrànies que limita amb la subparcel·la cadastral «b»; on es vol projectar la bodega, s'hi troba principalment ullastrar.

La totalitat de la parcel·la es troba dins un espai protegit Xarxa Natura 2000, més concretament una zona especial protecció per a les aus (ZEPA: ES0000443 Sud de Ciutadella) i una petita part del sud-est de la parcel·la es troba dins Lloc d'Interès Comunitari (LIC) ES0000240 Costa Sud de Ciutadella.

A la ZEPA Sud de Ciutadella hi ha presents les espècies d'aus següents: sebellí (*Burhinus oedicnemus*), enganapastors (*Caprimulgus europaeus*), milà reial (*Milvus milvus*), busquerot roig (*Sylvia undata*), tortora comú (*Streptopelia turtur*)

A la parcel·la del projecte es determina la presència de diverses tesselles d'hàbitat d'interès comunitari:

- 5330 Matolls termomediterranis i predesèrtics
- 6220* Prats i erms mediterranis amb graminies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*)
- 9320 Boscos d'*Olea* i *Ceratonia*
- 9340 Alzinars *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia*
- 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics

Els HIC presents al sud-est de la parcel·la presenten una qualitat alta.

D'acord amb el visor de l'IDEIB, el projecte se situa en una àrea de **Protecció d'Electrocució d'Avifauna** de les Illes Balears.

D'acord amb el Bioatles (quadricles 1x1: 6769, 6779, 6860 i 6870) a l'àrea del projecte es determina la presència potencial de les següents espècies catalogades i/o amenaçades: *Zamenis scalaris* (serp blanca), *Testudo hermanni* (tortuga mediterrània), *Rhamnus alaternus* (aladern), *Hyla meridionalis* (granot arbori), *Peonia cambessedesii* (peònia).

D'acord amb les dades del Sigpac, de la superfície total de la parcel·la (126 ha) 23 ha es destinen a vinya.

D'acord amb el Pla Territorial Insular de Menorca (PTIME) tota la parcel·la es troba a la Unitat de Paisatge núm.18 «Barrancs i Plataformes de Migjorn occidental».

D'acord amb l'Inventari de Protecció del Patrimoni Històric Arqueològic del PGOU de Ciutadella a la parcel·la es troba el Poblament de Torralba (BIC).

6. Consideracions tècniques

1. Consultada la base de dades del Servei d'Avaluació Ambiental s'ha pogut constatar que s'ha informat de les següents actuacions a la parcel·la:

- 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 de construcció d'edificis per a un celler de vi al lloc de Torralba, parcel·la 28 del polígon 18 del TM Ciutadella de Menorca (141a/2020) (BOIB núm. 42 de 27 de març de 2021), amb la qual es va subjectar el projecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària. A



més, es va determinar, entre d'altres, la necessitat de:

- replantejar la ubicació del celler dins la parcel·la per tal de trobar una altra localització que no pugui comprometre la integritat de l'HIC 9320 Boscos *Olea-Ceratonia*, ullastrar (*Prasio-Oleetum*) a Menorca.
- realitzar un estudi d'alternatives per a l'obtenció de l'aigua de consum humà atès el mal estat quantitatiu de l'aquífer

- Informe per a la Declaració d'Impacte Ambiental referent a la tramitació ambiental ordinària del projecte de «Construcció d'edifici per a bodega de vi al lloc de Torralba, polígon 18 parcel·la 28 al TM de Ciutadella (Menorca)» signat en data 02 de juny de 2023. Aquest informe era de caràcter desfavorable, i estava motivat principalment per:

- Afeccions als HIC: ubicació extremadament propera al HIC 9320, eliminació d'aquest per mantenir la franja de 30 m de seguretat pel risc d'incendi i perjudici potencial de la integritat de la ZEPA
- Impacte paisatgístic: l'edifici talaiot es considera una element aliè, modern i contradictori
- Excés d'ocupació del sòl: més de 1000 m² de superfície pavimentada, plaques solars sobre el sòl, no aprofitament dels edificis existents

En aquest sentit, tot i les consideracions remarcades en els diferents informes, el projecte objecte d'aquesta DIA continua presentant diverses mancances i deficiències:

En primer lloc, es continua plantejant la ubicació del celler en una zona molt propera als hàbitats d'interès comunitari (HIC) 9320 *Boscos d'Olea i Ceratonia (Prasio-Oleetum)* (ullastrar a Menorca), sense que s'hagi justificat adequadament una alternativa que n'eviti possibles afeccions sobre la seva integritat. Tal com ja es va indicar en l'informe ambiental emès en el marc de l'avaluació ambiental simplificada, s'hauria d'haver analitzat i justificat una ubicació alternativa de la bodega en zones més allunyades dels hàbitats d'interès comunitari. Aquesta mancança resulta especialment rellevant atesa la disponibilitat dins la finca de superfícies de conreu sense presència de vegetació d'interès, que podrien haver acollit l'actuació d'acord amb la matriu d'usos del sòl rústic de l'annex I del Pla d'Ordenació Detallada de Ciutadella, que permet la transformació agrària en sòl ANIT sempre que es dugui a terme en zones de conreu.

D'altra banda, en relació amb les mesures de prevenció del risc d'incendi forestal, no s'ha valorat adequadament l'afecció derivada de la creació d'una franja perimetral de seguretat de 30 metres d'amplària mínima al voltant de les edificacions, la qual podria implicar una intervenció directa sobre l'ullastrar existent en l'entorn immediat.

Finalment, no consta un estudi d'alternatives suficientment desenvolupat pel que fa al subministrament d'aigua per a consum humà, especialment tenint en compte l'estat quantitatiu desfavorable de l'aquífer. En aquest sentit, l'Estudi d'Impacte Ambiental preveu, el subministrament d'aigua a través del pous presents a la parcel·la, pels quals es necessari sol·licitar un canvi d'ús. Es planteja que es podrà reforçar el subministrament mitjançant camions cisterna d'empresa autoritzada; no obstant això, aquest plantejament es fonamenta en una consideració de caràcter administratiu i no incorpora una valoració específica sobre la disponibilitat real del recurs en relació amb l'estat quantitatiu de l'aquífer.

2- D'acord amb el PTIME el projecte s'ubica en sòl rústic protegit d'especial protecció, amb la categoria ANIT. Així com s'indica a l'article 67.4, l'ordenació de les categories del sòl rústic d'especial protecció té per objecte assegurar la permanència dels valors concurrents en els terrenys corresponents.

Pel que fa a les ANIT, el PTIME determina a l'article 68 que són espais d'alt valor ecològic, a més de paisatgístic i agroforestal, que exerceixen una important tasca de connectivitat ecològica a l'entorn d'ANEI i resta d'espais protegits.

3- Segons el PTIME, la construcció d'una bodega per a la transformació de productes de la mateixa explotació es considera una activitat complementària del sector primari. D'acord amb l'annex I, es tracta d'un ús condicionat. Així mateix, a la matriu d'usos del sòl rústic de l'annex I del Pla d'Ordenació Detallada de Ciutadella s'indica que en ANIT, la transformació agrària està condicionada a declaració d'interès general sempre que es realitzi en zones de conreus i pastures, que es trobi annexa a l'explotació agrícola i es dugui a terme la depuració dels residus generats.

4- L'article 85 del PTIME determina una sèrie de condicionats que les edificacions destinades a activitats complementàries de l'activitat hauran de complir:

- a) La superfície màxima construïble serà l'1% de la superfície de parcel·la.
- b) El percentatge màxim de la parcel·la que es podrà ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius serà inferior al 3%.
- d) En les ANIT els edificis no podran tenir més d'una planta ni sobre-passar l'altura màxima de 5,00 metres.
- e) El volum màxim construïble per edificació no podrà superar els 1.500 m³. Les noves edificacions hauran de respondre a criteris d'integració paisatgística segons es plantegen en aquest Pla.
- f) La separació mínima entre edificis haurà de ser prou àmplia perquè se singularitzi l'impacte de cadascun.



g) Els edificis i instal·lacions de nova planta, hauran de complir totes les condicions anteriors, tret que, per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu del Consell Insular els exoneri, totalment o parcialment,

Segons la documentació aportada, els quatre edificis plantejats tendran una altura de 7 m, incomplint d'aquesta manera el condicionant dels 5 m. En aquest sentit, el promotor ha sol·licitat formalment l'exoneració d'aquests límits, justificant-ho per la necessitat tècnica d'instal·lar dipòsits verticals i permetre la vinificació per gravetat, tal com preveu la normativa per a activitats agràries justificades. Pel que fa al volum de les edificacions proposades, els quatre edificis superen els 1500 m³ establerts en els condicionants. El promotor ha sol·licitat, per una banda, que no es computi el volum dels espais situats sota rasant, ja que es tracta de zones soterrades que no suposen ni impacte visual ni ocupació addicional del terreny. Per l'altra, sol·licita l'exoneració del límit màxim del volum de l'edifici 4 ja que consideren que el volum que presenta és tècnicament necessari agrupar en un sòl edifici la zona d'emmagatzemament, serveis tècnics i laboratori.

A la sol·licitud d'exoneració d'aquests paràmetres urbanístics, també s'ha sol·licitat l'exoneració de la tipologia i les condicions estètiques de l'edifici 1.

5- Tot i que, a l'EsIA s'indica que s'ha seleccionat aquesta ubicació perquè evita l'ocupació directa sobre qualsevol HIC, situant les edificacions en zones de vegetació herbàcia sense interès botànic rellevant, la ubicació on es projecta la bodega és extremadament propera a dues tesselles d'Habitat d'Interès Comunitari 5330, 9340 i 9540 (a uns 17 m de la tessella ME1_826 i uns 4 m de la tessella ME1_1987). A més, segons el Pla Territorial Insular de Menorca, la parcel·la està afectada per un APR d'incendi i d'acord amb el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears, la ubicació on es projecten les edificacions es troba dins una zona de risc d'incendi alt i llinda al sud amb una zona de risc d'incendi molt alt i al nord amb una zona de risc extrem d'incendi forestal. Aquesta darrera coincideix amb una de les tesselles d'HIC.

Cal destacar també que, a l'informe ambiental resultant de l'avaluació ambiental simplificada ja es va indicar que no s'havia tengut en compte que per executar les mesures de prevenció de risc d'incendi forestal no s'havia valorat el desbrossament de la vegetació dins la franja exterior perimetral de seguretat a l'entorn de les edificacions de 30 m d'amplària mínima que suposaria una afecció directa sobre la integritat de l'ullastrat pròxim a elles. I per això, es va determinar que a l'EsIA s'havia de replantejar la ubicació del celler dins la parcel·la per tal de trobar una altra localització que no pugui comprometre la integritat de l'HIC. Aquest fet també es va ressaltar a l'informe de proposta de DIA de data 02 de juny de 2023 en el marc de l'anterior tramitació d'avaluació ambiental ordinària, en la qual s'indicava que s'havia tornat a obviar aquesta consideració feta per l'òrgan ambiental.

En aquest sentit, l'article 77 de la Llei 3/2019 agrària exigeix l'execució d'una franja de seguretat de 30 m d'amplada respecte a la vegetació forestal contigua a les edificacions e infraestructures. Per tant, aquesta franja requeriria dur a terme el desbrossament dins els HIC.

Tot i això, d'acord amb l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, aquesta franja haurà de ser sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació. En qualsevol cas, no implicarà cap canvi d'ús respecte al forestal.

A l'EsIA es determina que l'eliminació de la vegetació es limitarà a l'espai estrictament afectat pel projecte, evitant l'eliminació de vegetació per ocupacions no previstes pel projecte. Es realitzarà el trasplantament dels exemplars arboris de major port i interès, els quals es poden utilitzar per a atenuar la visibilitat en la zona perimetral de la finca.

Seguint les instruccions aprovades a la Resolució IP002-21 s'ha d'aconseguir una franja de 30 m a partir del límit construït de les edificacions sense acumulacions vegetals, amb un tractament especial de la vegetació (desbrossament, aclarides i podes) amb la finalitat de trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació i així impedir o dificultar el pas del foc. Per això, s'ha de dur a terme un desbrossament selectiu, conservant un 30% de la cobertura vegetal. Pel que fa a l'arbrat, la distància mínima entre les copes i entre les copes i els edificis serà de 3 m; la poda dels peus arboris adults es durà a terme a una alçada mínima de 3 m sobre el terra. S'han d'eliminar les restes de biomassa forestal que pugui estar present sota dels arbres. S'ha de prioritzar l'eliminació d'espècies inflamables (*Pinus halapensis*, *Rosmarinus officinalis*, *Phillyrea angustifolia*, *Erica arborea*) i s'han de respectar les espècies amenaçades i/o protegides. Per tant, s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el *Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balear*. Les alzines (qualsevol espècie de *Quercus* present) i les savines, tot i no estar recollides en el catàleg, es consideren espècies a preservar, degut a la seva singularitat, valor ambiental i escassetat a l'illa de Menorca. Per tant, en cap cas s'afectarà a les comunitats vegetals que conformen l'HIC 9340

A causa de l'eliminació del 70% de la vegetació d'aproximadament 0,09 ha al nord dels edificis (tessella ME1_826) i 0,19 ha al sud d'aquests (tessella ME1_1987), s'haurà de dur a terme una restauració ecològica dins de la parcel·la per compensar aquesta vegetació eliminada, prioritzant sempre que sigui possible el trasplantament de les espècies. Remarcant que la restauració no es limitarà a revegetació, sinó que restituirà processos ecològics i crearà estructura i funcionalitat. Les espècies a plantar seran les pròpies dels HIC afectats (5330 i 9540). S'haurà d'establir un Pla de Restauració Ecològica alineat amb els *Estàndars WWF/SER para la certificación de proyectos de restauración de ecosistemas forestales (v 4.0)*, el Reglament (UE) 2024/1991 sobre restauració de la naturalesa i la *Guía Práctica de Restauración Ecológica* del Ministeri per a la Transició Ecològica

6-La totalitat de la parcel·la s'ubica dins ZEPA (ES0000443 Sud de Ciutadella). La qualitat i importància d'aquesta ZEPA, respon a que es tracta d'una zona vital per al milà (*Milvus milvus*) i la miloca (*Neoprion percnopterus*), que alhora acull la nidificació d'importantes poblacions d'altres espècies prioritàries de l'Annex I de la Directiva 2009/147/CE. D'acord amb l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, les afeccions a un espai Xarxa Natura 2000 s'han d'avaluar tenint en compte no només el projecte en qüestió de forma individual sinó també la resta de projectes i actuacions que, combinats amb aquest, puguin repercutir de forma negativa en l'espai. Per tant, cal tenir en compte, a l'hora d'avaluar les repercussions del projecte de nova bodega, no només les repercussions derivades de la construcció de la bodega i els impactes derivats de l'activitat agrícola vitivinícola, sinó també la resta de projectes duits a terme a la mateixa ZEPA des de l'any de la seva declaració, al 2008.

Per una banda, es pot considerar que la pèrdua d'HIC 5330 i 9320, que conformava el mosaic agroforestal, fruit de les recuperacions de cultius executades entre els anys 2016 i 2022 haurien d'haver-se sotmès a una avaluació de repercussions ambientals i si escau a una AIA simplificada i no s'hi van sotmetre pel fet d'haver-se tramitat de forma fraccionada. En aquest sentit, l'impacte principal per a les aus de la pèrdua d'HIC al ZEPA és l'eliminació de les estructures lineals de les bandes forestals associades als marges dels camins, les parets seques i l'eliminació dels petits bosquets presents enmig de les parcel·les cultivades, és a dir, la pèrdua del mosaic agroforestal. Aquestes estructures compleixen el paper de corredors ecològics entre els diferents hàbitats i les zones de cultiu i també actuen com a refugi i espais adequats de nidificació per algunes espècies d'aus. Destacar també que, a la parcel·la s'han dut a terme actuacions que han suposat l'eliminació de vegetació forestal, les quals no estan associades a cap expedient de recuperació de cultius, agrícola o turístic dels autoritzats a la finca, que han contribuït a aquesta reducció del mosaic agroforestal existent, com és el cas de l'eliminació de la vegetació forestal (principalment de pinar – HIC 9540) i addició de materials sobre el terreny que s'ha dut a terme dins la tessella ME1_1987.

Per l'altra, l'impacte causat per aquesta eliminació progressiva de cobertura d'HIC podria arribar a causar un perjudici a la integritat de la ZEPA si no es prenen les mesures adequades. En aquest sentit, així com s'estableix a l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, s'haurà de permetre una recolonització de la vegetació llenyosa que creix de forma espontània a les parets seques de totes les recuperacions de cultius tramitades fins el moment des de l'any 2016, i que sovint conformen els marges de camins o de parcel·les cultivades, amb la finalitat de recuperar parcialment el mosaic agroforestal perdut i una part de la superfície ocupada pels HIC 5330 i 9320. Per això s'haurà de deixar sense llaurar una franja de dos metres a banda i banda de les parets seques on es permetrà el creixement de la vegetació llenyosa característica dels HIC 5330 i 9320 linealment al llarg de la paret.

A més, pel que fa als materials aliens aportats sobre el terreny que s'ha dut a terme dins la tessella ME1_1987, aquests s'hauran de retirar, s'haurà de dur a terme un llaurat superficial i una restauració de la cobertura vegetal, tenint en compte com a ecosistema de referència el que hi havia l'any 2008.

7-S'ha de considerar que, uns dels impactes més importants durant el funcionament del celler és el consum d'aigua. D'acord amb la documentació aportada, el consum total de la bodega s'estima en 663 m³ anuals, el qual està vinculat a la capacitat de producció (6 l d'aigua/l de vi) i al consum per part del personal. A més, el consum de l'agroturisme es calcula en 564 m³/any. Es preveu que el subministrament d'aigua potable es durà a terme principalment a través dels dos pous presents a la parcel·la, els quals tenen concessió fins a 10.000 m³/any. D'aquests, es determina que una part del volum autoritzat del pou DI_30628_Vigent es destinarà al subministrament del celler, mentre que el pou A_S_15179 proveirà a l'agroturisme, destinant-se la resta dels volums al reg agrícola. Tot i això, ambdós han de sol·licitar un canvi d'ús. Pel DI_30628 es preveu sol·licitar el canvi de part d'aquest volum anual per a la dotació del celler, tramitant un canvi d'ús a industrial, destinant 1.000 m³/any al celler.

L'aquífer 1901M3 «Ciutadella» és un aquífer poc profund, el qual es troba en mal estat qualitatiu i quantitatiu (explotació > 100%).

A la primera versió del projecte (BOIB núm. 42 de 27 de març de 2021) es proposava que el subministrament d'aigua provingués d'un pou domèstic existent, el qual no constava al catàleg d'aigües privades de la DG de Recursos Hídrics i es trobava en procés de tramitació urgent per a la seva legalització; així com de la captació d'aigües pluvials. A causa del mal estat quantitatiu i qualitatiu que ja presentava l'aquífer i d'acord al que establia el Pla Hidrològic de les Illes Balears de 2019 (article 129.4 que impossibilitava noves concessions i autoritzacions en masses en mal estat quantitatiu) es va determinar que s'havia de realitzar un estudi d'alternatives per a l'obtenció d'aigua.

A la segona versió del projecte (2022) es plantejava que, mentre no es resolgués la situació administrativa del pou, el subministrament d'aigua per a la bodega provindria principalment d'aigua de pluja i que per completar les puntes de consum es preveia el transport d'aigua potable mitjançant camions cisterna.

A la darrera versió del projecte es torna a plantejar el subministrament d'aigua a través de pous. S'ha aportat un acord judicial de 2024 (Auto: 00485/2024 del Jutjat de Primera Instància n° 21 de Palma) en el que es declara el dret d'aprofitament de les aigües subterrànies a través del pou DI-30628.

Tot i la concessió, per aconseguir el canvi d'ús s'haurà de sol·licitar autorització al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH. En aquest sentit, es recorda que al tractar-se d'una indústria alimentària, l'aigua subministrada ha d'estar classificada com aigua de consum humà. Per tant s'ha de donar compliment al Reial decret 3/2023, de 10 de gener, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua

de consum, el seu control i subministrament i al Decret 53/2012 de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

Tot i això, es recorda que, d'acord amb l'article 123.4 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, no es podran atorgar noves concessions i autoritzacions en les masses amb mal estat quantitatiu per la qual cosa quedaria molt compromesa la disponibilitat d'aigua d'origen subterrani per a l'elaboració de vi.

8-D'acord amb l'article 77.4.c del PTIME, es pot considerar que l'edifici 1 es destina a una activitat complementària agroturística i d'agricultura d'oci (enocultura). En aquest context, el PTIME estableix que els establiments agroturístics prioritzaran, amb caràcter general, la utilització d'edificacions existents davant la construcció d'edificacions de nova planta, sense perjudici de les adaptacions i noves edificacions que siguin necessàries per a garantir la funcionalitat o la seguretat de l'activitat. Tot i que el planejament permet la construcció d'edificis i instal·lacions vinculades a activitats de degustació i de tipus agroturístic, aquesta possibilitat ha de compaginar-se amb el principi de minimització de la construcció de nova planta i amb la maximització de l'aprofitament d'edificacions preexistents, especialment quan les funcions previstes no són estrictament imprescindibles per al procés productiu.

Per tant, en relació amb l'edifici 1, de 253 m² i dues plantes, les funcions assignades a la planta baixa i a l'altell —principalment administratives, de recepció de visitants i de sala de tast del vi d'elaboració pròpia— no es consideren imprescindibles per al procés d'elaboració del vi. En canvi, el soterrani de 293 m² sí que presenta una finalitat tècnica directament vinculada a la producció, atès que ubica la sala de cria i fermentació malolàctica del vi negre. Per aquest motiu, no queda plenament acreditada la necessitat estricta de construir la planta baixa i l'altell de l'edifici 1, atès que aquestes funcions podrien ser assumides per edificacions preexistents a la finca i/o mitjançant una redistribució parcial dels espais de l'edificació 4 per habilitar una petita sala de tast. Aquest plantejament permetria reduir el número d'edificis de nova planta i, en conseqüència, disminuir l'ocupació del territori.

9-Respecte al paisatge, l'edifici 1, amb 253 m² d'ocupació, 7 m d'altura, planta circular amb pati central el·líptic i perfil troncocònic que simula un talaiot menorquí, es pot considerar un element aliè i contradictori amb l'entorn rural del camp ciutadellenc, el qual s'allunya de la tipologia pròpia de l'arquitectura rural menorquina.

Aquesta forma volumètrica moderna, tot i pretendre evocar el patrimoni talaiòtic, no compleix els criteris d'integració paisatgística establerts pel PTIME a l'article 71, el qual determina que el planejament urbanístic respecti la qualitat i diversitat paisatgística de Menorca, amb mesures específiques per a les edificacions aïllades en medi rural i el manteniment de la tipologia constructiva rural; així com la conservació i valoració dels elements del paisatge rural tradicional especialment en ANIT. També s'allunya de les Directrius de Paisatge, que prioritzen la conservació de la imatge tradicional rural, amb edificacions baixes, rectangulars i materials autòctons com parets seques i teules àrabs, evitant formes innovadores que trivialitzin el paisatge. A més, l'article 91, situa el paisatge com a patrimoni, recurs i senya d'identitat, i a l'article 92 exigeix abordar-lo com una qualitat transversal del territori, amb especial cura de la integració dels bens culturals i dels entorns rurals.

A més, en els articles 85 i 89 s'exigeix que els nous edificis responguin a criteris d'integració paisatgística per minimitzar l'impacte visual, afavorint la conservació del seu caràcter rústic i la mínima alteració possible del paisatge. L'edifici 1, per la seva alçada, forma cilíndrica i volum singular, genera un impacte visual significatiu des del Camí de Macarella, sense garantir la mínima alteració possible del paisatge ni la reducció de l'impacte visual preceptiva. Destacar també que l'article 99.5 del PTIME estableix que s'ha d'evitar la col·locació d'elements i instal·lacions que suposin un perjudici per a la contemplació, interpretació i gaudi de l'entorn.

Tot i que es proposa una barrera vegetal a les voreres de la finca, aquesta no compensa la manca d'integració intrínseca de l'edificació. Per tant, des d'aquest Servei es considera que no es pot admetre la construcció de l'edificació núm. 1 per tal de conservar el paisatge rural de la zona, coherent amb els Objectius de Qualitat Paisajística (OCP 4, 5, 6, i 9) del PTIME, que defensen un mosaic agrosilvopastoral divers i construccions rurals tradicionals. Respecte a la resta d'edificacions, es considera que compleixen les condicions per integrar-se amb el paisatge existent.

Així com s'ha comentat anteriorment, a la sol·licitud d'exoneració també s'ha sol·licitat l'exoneració de la tipologia i les condicions estètiques d'aquests edificis.

10-Pel que fa a l'impacte paisatgístic, es planteja el reforç de la barrera vegetal existent com a mesura correctora per mitigar l'impacte visual del projecte. L'objectiu d'aquesta barrera és atenuar la visibilitat dels nous edificis des del Camí de Macarella. Es proposa la plantació d'ullastre, ja que es tracta de l'espècie present al límit de la parcel·la. Per reforçar aquesta barrera en la zona perimetral de la finca, es preveu el trasplantament d'exemplars d'ullastre de major port i interès que hagin de ser retirats de la zona on s'executaran les obres. S'indica que la plantació només serà necessària en alguns trams reduïts i que no seran necessàries mesures addicionals com sistemes de reguiu, però es menciona que durant els primers mesos després de la seva plantació s'haurien de fer regs puntuals. Tot i això no s'indica a quins trams s'implantarà ni quants d'exemplars seran necessaris.

11-D'acord amb la documentació aportada es preveu una zona d'estacionament destinada als treballadors i les visites de la bodega de 8 places. L'aparcament se situarà sobre una plataforma de terra compactada sense pavimentar. A més, es determina que la ubicació de l'aparcament es troba en una zona sense presència de vegetació d'interès i que no afecta directament els HIC. No obstant, s'ha comprovat que, les dues zones

d'aparcament que es poden observar en els plànols confronten directament amb la tessel·la HIC ME1_826, la qual a més es tracta d'una ZAR (Risc extremadament alt d'incendi). Per altra banda, a la documentació aportada no s'especifica l'estructura d'aquestes places d'aparcament, si disposaran de superfícies cobertes, punts de recarrega per a cotxes elèctrics, etc. Per tant, l'àrea proposada per a la ubicació de l'aparcament no és adequada per les seves possibles afeccions als HIC i per això s'ha de traslladar a una zona alternativa sense afecció al HIC. En aquest sentit, es proposa la zona nord de les eres, la qual presenta una menor sensibilitat ambiental.

12-Pel que fa a les emissions acústiques, a l'EsIA es descarten emissions acústiques rellevants ja que es preveu que les emissions durant la fase d'obres siguin assimilables a les emissions produïdes durant les tasques agrícoles; a més es remarca que aquestes actuacions seran temporals. Pel que fa a la fase de funcionament, es determina que no es disposen de dades sobre les emissions acústiques que es generaran durant el desenvolupament de l'activitat. No obstant, s'indica que els treballs es realitzaran majoritàriament a l'interior dels edificis, el que n'atenuarà el soroll cap a l'exterior.

S'ha de tenir en compte que la bodega es troba dins una ZEPA, que és un espai de rellevància ambiental i que d'acord amb l'article 17.3 de la Llei 1/2007, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, els espais de rellevància ambiental requereixen una especial protecció contra la contaminació acústica i comprenen àrees de silenci o zones d'alta sensibilitat i requereixen una especial defensa contra el renou. A més, així com determina l'article 34 de la Llei 1/2007, les activitats que hagin de ser sotmeses a avaluació d'impacte ambiental requereixen per a la seva autorització la presentació d'un estudi acústic relatiu al compliment del que estableix aquesta llei. En aquest sentit, es considera que no s'ha avaluat adequadament el potencial renou que pot generar el projecte sobre la ZEPA.

13-Segons l'EsIA les cobertes dels patis seran d'estructura metàl·lica i estaran cobertes de materials vegetals. En canvi, a la correcció del projecte del novembre de 2025 es determina que els patis es cobriran amb tendals corredissos tipus «sevillà», però aquest canvi no es recull a l'addenda de l'EsIA. Per tant, no queda clar com serà l'acabat d'aquestes infraestructures. Tot i així, es considera més viable l'opció dels tendals corredissos, ja que d'aquesta manera és redueix la càrrega de material potencialment inflamable i per tant el risc d'incendi foc, es simplifica el manteniment i s'evita incorporar elements vegetals no imprescindibles per al funcionament del celler.

14-Pel que fa al sistema de depuració, aquest es tracta d'una EDAR compacta biològica de tractament secundari que utilitza llots activats SBR (reactor biològic seqüencial). A més, l'aigua depurada s'envia a un filtre verd que eliminarà els nutrients mitjançant macròfits. L'aigua procedent del filtre verd serà infiltrada mitjançant rases filtrants per contribuir a la recàrrega de l'aqüífer.

Per tant, s'ha de donar compliment a l'article 70 del PHIB. En aquest sentit, es recorda que el titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc haurà de presentar declaració responsable davant l'AH de la instal·lació d'aquest sistema i que la disposició de l'abocament en rasa d'infiltració precisa d'autorització.

15-Pel que fa a la gestió del subproductes de vinificació, a l'EsIA es determina que aquests seran utilitzats com a fertilitzant a la mateixa finca, incorporant-se com a matèria orgànica en el sòl. Es determina que no es durà a terme una fase prèvia d'asseccament i que aquest es produirà directament en el sòl agrícola. Tot i això, s'ha de tenir en compte que aquesta aplicació directa pot generar riscos d'acidificació, percolació de lixiviats i acumulació de fenols. Per això, aquesta aplicació s'ha de dur a terme en dosis controlades, i s'haurà de dur a terme donant compliment al Reial decret 1051/2022, de 27 de desembre, modificat pel Reial decret 840/2024, de 27 d'agost, que estableix normes per a la nutrició sostenible de sòls agraris i regula l'ús de materials orgànics reciclats com a esmenes.

16-Pel que fa a la contaminació lumínica, a l'EsIA no es fa cap menció sobre les possibles afeccions per les afeccions lumíniques. En aquest sentit, l'article 5 de la Llei 3/2005 de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, estableix que les àrees incloses a la Llei 1/1991, d'espais naturals o a àmbits territorials que hagin d'ésser objecte d'una protecció especial, per raó de llurs característiques naturals o de llur valor astronòmic especial, només es pot admetre una brillantor mínima. En aquest sentit s'haurà de donar compliment al que estableix el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca, pel que fa a les Zones E1.

17-A la darrera documentació aportada s'observa un augment de la superfície pavimentada, la qual arriba finalment als 1.217,26 m², superant els 797,63 m² previstos al març de 2025. Aquest augment es justifica al·legant que l'ampliació és necessària per garantir que els camions cisterna i els vehicles de transport puguin realitzar maniobres segures a les zones de càrrega i descàrrega per motius tècnics, logístics i de seguretat.

Tot i això, l'article 185 del Pla d'Ordenació Detallada de Ciutadella estableix que en les ANIT el terreny no ocupat per edificació haurà de condicionar-se amb arbres segons les característiques de l'ambient rural, amb una superfície pavimentada màxima de 1.000 m².

Com a mesura de mitigació per aquest excés, a l'EsIA s'indica que s'usaran paviments permeables en la major part de la superfície, reservant els materials rígids exclusivament per a les zones de trànsit pesat. A més, s'indica que s'ha sol·licitat l'exoneració d'aquest paràmetre.

Si bé s'entén la necessitat d'una àrea específica per a maniobres de trànsit pesat, no es justifica la pavimentació addicional devora els edificis per altres usos, que podrien resoldre's mantenint terreny natural o amb solucions alternatives. A més, el límit de 1000 m² és per a tota la finca i per tant compren totes les actuacions de la parcel·la, per tant també s'hauria de computar la superfície que s'hagi pogut pavimentar en relació amb el projecte de l'agroturisme.

18-Així com s'indica a l'EsIA, l'activitat de producció de vi està considerada activitat potencialment contaminant de l'atmosfera (APCA) per les possibles emissions a l'atmosfera de composts orgànics volàtils (COV) produïts per la fermentació del vi i per les olors. La producció de vi és una 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. En concret, dins l'epígraf *Producción de vino (capacidad de producción > 50.000 l/año)* amb el codi 04 06 01 i amb el grup C assignat. Per tant, està sotmesa a notificació administrativa.

19-Pel que fa a les alternatives d'ubicació presentades a l'EsIA s'han detectat una sèrie de deficiències. Per una banda, l'anàlisi multicriteri manca d'una explicació detallada i objectiva de les puntuacions assignades (escala 0-10), limitant-se a justificacions genèriques i qualitatives sense metodologia transparent, l'indar quantitatiu ni anàlisis de sensibilitat a les ponderacions, la qual cosa impedeix verificar la selecció de l'alternativa proposada.

Per altra banda, pel que fa al criteri de la presència d'HIC, a les 5 alternatives s'atorga la mateixa puntuació. Tot i això, al consultar la cartografia dels HIC, s'ha comprovat que les alternatives 4 i 5 s'ubiquen fora d'HIC; l'alternativa 3 s'ubica dins HIC i les alternatives 1 i 2, tot i ubicar-se fora, es troben a menys de 30 m d'aquests i per tant hi hauria possibles afeccions, les quals s'han determinat al llarg d'aquesta declaració d'impacte ambiental.

En quant al criteri de presència de zona forestal, es determina que les alternatives 1 i 2 serien viables sense haver d'afectar la zona forestal. No obstant, no s'ha tengut en compte que l'obligació d'establir una franja de seguretat de 30 m d'amplada respecte a la vegetació forestal contigua a les edificacions i infraestructures suposaria una afecció directa a la zona forestal.

Pel que fa al criteri d'altres efectes sobre el medi ambient, es remarca que les alternatives 1, 2 i 5 s'ubiquen dins ANIT, tot i que amb la cartografia es pot comprovar que totes les alternatives s'ubiquen dins ANIT. Per altra banda, el valor atorgat de menor idoneïtat de l'alternativa 5 es justifica dient que aquesta afecta als usos existents, tot i que la construcció del celler implicaria un canvi d'ús del sòl rústic protegit en qualsevol dels casos. A més, no s'ha tengut en compte que l'alternativa 4 es troba dins Zona d'Alt Valor Agrari.

El criteri "Aprofitar les sinergies amb les activitats agroturístiques previstes en la finca, sense produir-se interferències i/o molèsties" manca d'una definició clara i objectiva en l'EsIA, limitant-se a esmentar-lo com a factor tècnic-funcional per a seleccionar l'emplaçament del celler, malgrat que totes les alternatives (A1-A5) impliquen construccions noves i no l'ús d'edificis existents ja assignats a l'agroturisme. Aquest enfocament resulta incoherent, ja que les sinergies reals —com a rutes compartides de visitants, màrqueting conjunt o eficiència operativa en enoturisme— només tindrien sentit pràctic si l'alternativa proposada reutilitzés o integrés directament aquestes infraestructures preexistents, en lloc de generar nous edificis separats que podrien incrementar els impactes i les molèsties logístiques.

Pel que fa al criteri de minimització/optimització del recorregut del raïm, l'alternativa 4 rep la puntuació més baixa, justificant que es tracta de la ubicació més allunyada de la zona de cultiu. No obstant, aquesta zona es troba ben enmig de les vinyes, rodejada de les zones de cultiu.

Pel que fa al criteri de la presència de cultius, es determina que l'alternativa 1 presenta un grau d'idoneïtat alt (8 sobre 10) ja que no està ocupat per vinya. No obstant, d'acord amb l'ortofotografia del 2024 s'ha pogut comprovar que en aquesta zona si hi ha presència de cultiu.

Conclusions de la declaració d'impacte ambiental

Primer. Es formula la **declaració d'impacte ambiental favorable del projecte construcció d'edifici per a bodega de vi al lloc de Torralba polígon 18, parcel·la 28, TM de Ciutadella** signat per l'arquitecte Miguel J Robertson i l'enginyer agrònom Javier Gómez Garrido, en data 07 de març de 2025, atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixi amb les mesures correctores i preventives previstes a l'estudi d'impacte ambiental signat pel biòleg Àngel Gomà i Pomar i l'ambientòloga Clara Fuertes Salom en data 10 de març de 2025, i els condicionants següents:

1. La construcció de l'edifici 1 (Talaiot) queda condicionat a l'obtenció d'informe favorable de l'òrgan competent en matèria de paisatge del Consell Insular de Menorca.
2. D'acord amb l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl s'ha d'executar una franja d'autoprotecció de 30 m d'amplada respecte a la vegetació forestal contigua a les edificacions i infraestructures, de conformitat amb l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, i seguint els criteris i indicacions Seguint les instruccions aprovades a la Resolució IP002-21 ((<https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=4953120>)). S'ha d'aconseguir una franja de 30 m a partir del límit construït de les edificacions sense acumulacions vegetals, amb un tractament especial de la vegetació, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria amb la finalitat de trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació i així impedir o dificultar el pas del foc. En qualsevol cas, no implicarà cap canvi d'ús respecte al forestal. Per això, s'ha de dur a terme un desbrossament selectiu, conservant un 30% de la cobertura vegetal. Pel que fa a l'arbrat, la distància mínima entre les copes i entre les copes i els edificis serà de 3 m; la poda dels peus arboris adults es durà a terme a una alçada mínima de 3 m sobre el terra. S'han d'eliminar les restes de biomassa forestal que puguin estar present sota dels arbres. S'ha de prioritzar l'eliminació d'espècies inflamables (*Pinus halapensis*, *Rosmarinus officinalis*, *Phillyrea*



angustifolia, *Erica arborea*) i s'han de respectar les espècies amenaçades i/o protegides. Per tant, s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el *Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció*, les *Àrees Biològiques Crítiques* i el *Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balear*. Les alzines (qualsevol espècie de *Quercus* present) i les savines, tot i no estar recollides en el catàleg, es consideren espècies a preservar, degut a la seva singularitat, valor ambiental i escassetat a l'illa de Menorca. Per tant, en cap cas s'afectarà a les comunitats vegetals que conformen l'HIC 9340.

3. Degut a l'eliminació del 70% de la vegetació d'aproximadament 0,09 ha al nord dels edificis (tessel·la ME1_826) i 0,19 ha al sud d'aquests (tessel·la ME1_1987), s'haurà de dur a terme una restauració ecològica de la mateixa superfície dins de la parcel·la, per compensar aquesta vegetació eliminada, prioritzant sempre que sigui possible el trasplantament de les espècies. Remarcant que la restauració no es limitarà a revegetació, sinó que restituirà processos ecològics i crearà estructura i funcionalitat. Les espècies a plantar seran les pròpies dels HIC afectats (5330 i 9540). S'establirà un Pla de Restauració Ecològica alineat amb els Estàndars WWF/SER per la certificació de projectes de restauració de ecosistemes forestals (v 4.0), el Reglament (UE) 2024/1991 sobre restauració de la naturalesa i la Guia Pràctica de Restauració Ecològica del Ministeri per a la Transició Ecològica.

4. La implantació de les zones d'aparcament s'haurà de traslladar a una ubicació alternativa que no confronti ni presenti afecció sobre els hàbitats d'interès comunitari presents a la parcel·la ni zones d'alt risc d'incendi. S'haurà de situar preferentment a la zona nord de les eres, o en una altra àrea amb menor sensibilitat ambiental i sense presència d'HIC.

5. Pel que fa al sistema de depuració d'aigües, s'ha de donar compliment a l'article 70 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

6. Pel que fa a la gestió del subproductes de vinificació, l'aplicació d'aquest al sòl s'ha de dur a terme en dosis controlades i donant compliment al Reial decret 1051/2022, de 27 de desembre, modificat pel Reial decret 840/2024, de 27 d'agost, que estableix normes per a la nutrició sostenible de sòls agraris i regula l'ús de materials orgànics reciclats com a esmenes.

7. S'haurà de retirar diàriament qualsevol residu plàstic, brides o restes de cables que puguin ser recollits per les aus per a la construcció dels seus nius, ates el risc de lesions o mort per estrangulament de les cries.

8. Abans de l'inici de la fase d'obres, es facilitarà l'accés al Responsable de Vigilància Ambiental per realitzar una prospecció exhaustiva de nius en els arbres de la parcel·la i zones adjacents. En cas de localitzar un exemplar ferit o un niu no inventariat prèviament, es comunicara aquesta informació al Servei de Protecció d'Espècies.

9. L'execució de les obres i el desenvolupament de l'activitat resten sotmesos a un control acústic continu i adaptatiu, atesa la ubicació del projecte dins una zona d'especial protecció per a les aus (ZEPA), considerada espai de rellevància ambiental amb elevada sensibilitat al renou.

A aquest efecte, el promotor haurà de dur a terme, durant totes les fases del projecte, el seguiment efectiu de les emissions acústiques mitjançant mesuraments periòdics in-situ, així com l'avaluació dels seus efectes sobre l'entorn. En cas que es detectin nivells de renou incompatibles amb els valors exigibles o susceptibles d'afectar negativament la ZEPA, s'hauran d'implantar de manera immediata les mesures correctores necessàries.

10. Atesa la possible presència de *Testudo hermanni*, abans de dur a terme les actuacions, serà imprescindible fer una prospecció per localitzar i traslladar els exemplars presents a un lloc segur. Aquesta prospecció no es podrà realitzar durant els mesos de fred, ja que les tortugues es troben en hibernació i serien difícils de detectar. A més, el pla de vigilància ambiental haurà d'incloure mesures de seguiment de les tortugues, i s'hi hauran de registrar els albiraments i translocacions.

11. Els panells fotovoltaics tenen materials contaminants perillosos raó per la qual s'hauran de tractar com a residu d'aparells elèctrics i electrònics, tal com s'estableix al Reial Decret 110/2015, de 20 de febrer, sobre residus. Per tant, s'haurà de garantir la correcta gestió dels panells fotovoltaics, tant en la fase d'explotació com de desmantellament mitjançant una declaració responsable de la gestió correcta de les plaques, que hauran de signar el promotor i/o el propietari, sense perjudici que l'òrgan substantiu valori l'aplicació potestativa de l'article 33 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, relatiu a fiances i/o assegurances per garantir dit desmantellament.

12. La neteja de les plaques instal·lades es durà a terme preferentment en sec. Si no fos possible, es duria a terme amb aigua de pluja, regenerada o depurada.

13. Pel que fa a la cobertura de les estructures del pati, aquestes hauran de ser mitjançant els tendals corredissos.

14. No es poden cremar els rostolls i restes de vegetació que puguin generar-se durant els desbrossaments. Les restes vegetals s'hauran de dur a instal·lacions que ho puguin aprofitar per fer compost o ser recollits per empreses que facin aquesta valorització.

15. S'haurà de redactar un pla d'autoprotecció en el que es recullin i es determinin mesures d'autoprotecció, definint els accessos i àrees de maniobra de vehicles pesats, així com mesures adequades per a la prevenció d'incendis forestals, ates que la parcel·la es troba confrontada a

una zona amb risc extremadament alt d'incendi.

16. Pel que fa a la contaminació lumínica, s'ha de donar compliment al que estableix el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca (BOIB núm. 100 de 27 de juliol de 2021), pel que fa a les Zones E1.

17. D'acord amb l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural:

- S'haurà de permetre una recolonització de la vegetació llenyosa que creix de forma espontània a les parets seques de totes les recuperacions de cultius tramitades fins el moment des de l'any 2016, els expedients de les quals estan esmentats al punt primer dels antecedents d'aquest informe, i que sovint conformen els marges de camins o de parcel·les cultivades, amb la finalitat de recuperar parcialment el mosaic agroforestal perdut i una part de la superfície ocupada pels HIC 5330 i 9320. Per això s'haurà de deixar sense llaurar una franja de dos metres a banda i banda de les parets seques on es permetrà el creixement de la vegetació llenyosa característica dels HIC 5330 i 9320 linealment al llarg de la paret. En aquest sentit, tot i que la màxima funcionalitat dels corredors ecològics s'assoleix quan la seva continuïtat és total, per tal de compatibilitzar aquesta funció amb una reducció del risc d'incendi forestal, es podran deixar sectors de paret totalment desbrossats que en total no sumin més d'un 40% del tram lineal de paret.
- En el cas que les vinyes s'hagin plantat o es vulguin plantar mitjançant el sistema de vinya en espatlera, s'hauran d'instal·lar visualitzadors del tipus «Fleix» o similars, a totes les fileres de vinya que minimitzin el risc de col·lisió de les aus amb els filferros.
- En el cas que les vinyes s'hagin plantat o es vulguin plantar mitjançant el sistema de vinya en espatlera, s'haurà d'incorporar a l'apartat de protecció de la fauna del Pla de Vigilància Ambiental (fase d'explotació) un programa de seguiment de les col·lisions d'aus amb les vinyes amb la finalitat de dur a terme un registre d'ocells morts o ferits, que indiqui com a mínim: el nom de l'espècie, data i l'hora de la troballa, estat de l'individu trobat, probabilitat de que la causa de la mort o l'accident hagi estat una col·lisió (molt alta, alta, mitjana o baixa) i l'estat del sistema anticol·lisió en el tram on s'ha trobat l'ocell accidentat (si estava defectuós, si s'havia despenjat o estava mal instal·lat, etc). En cas de trobar una au protegida accidentada, viva o morta, s'haurà d'avisar immediatament a l'Agent de Medi Ambient de la zona. Les inspeccions s'hauran de fer, com a mínim, cada mes durant els dos primers anys des de l'autorització del projecte i el resultat final d'aquests dos primers anys, amb el registre complet d'accidents, s'haurà d'enviar a la bustia de correu del Servei de Planificació al Medi Natural: xarxanatura@dgmedinatural.caib.es
- En funció dels resultats es determinarà si és necessari adoptar mesures addicionals i si cal allargar el programa de seguiment.
- S'haurà de retirar tot el material aliè aportat i dur a terme un llaurat superficial al sector de la finca que apareix a les imatges del punt onzè de les consideracions tècniques d'aquest informe i s'haurà de permetre la recolonització per part de la vegetació forestal amb una cobertura igual a la que hi havia l'any 2008.
- No es podran dur a terme les obres entre l'1 d'abril i el 30 de juny.

18. D'acord amb l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl:

- Pel que fa a l'execució de les obres, sense cap inconvenient o consideració específica amb relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització d'aquestes caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

- Referent a utilitzar maquinària i equips en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestal, s'ha de tenir en compte el següent:

- L'article 48.6.d de la Llei 43/2003 prohibeix l'ús d'aquestes màquines quan el risc d'incendis sigui molt alt o extrem (Alerta Foc 4) Es pot consultar a la pàgina [alertafoc.caib.es](http://www.caib.es/alertafoc) el nivell diari d'alerta diari per risc meteorològic d'incendi forestal vigent.
- Les màquines o equips que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 m dels mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.

- També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

D'acord amb l'informe del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca:

- Abans de l'inici de les obres, el promotor sol·licitarà l'autorització corresponent per a iniciar les actuacions, adjuntant projecte constructiu, declaració d'interès general i llicència municipal.
- Aquest informe no eximeix de la sol·licitud i, concessió de llicència en el seu cas, en virtut de les competències concurrents que poguessin existir en altres dependències.
- S'ha de coordinar amb el Departament de Mobilitat del CIM l'accés a la finca durant la temporada en que el trànsit està restringit a la via d'accés a la platja de Macarella.»





Es recorda que:

- Es supera el límit de superfície pavimentada dins de la parcel·la establerta en el Pla d'Ordenació Detallada de Ciutadella i els paràmetres establerts al PTIME pel que fa a l'altura màxima dels edificis, el volum màxim i el nombre de plantes. Per tant, per poder dur a terme les actuacions amb aquests valors s'haurà de comptar amb informes favorables de les administracions competents. I a l'hora de computar la superfície pavimentada s'haurà de tenir en compte la superfície ja pavimentada per l'agroturisme.
- Per aconseguir el canvi d'ús del pou s'haurà de sol·licitar autorització a la DGRH. En aquest sentit, es recorda que al tractar-se d'una indústria alimentària, l'aigua subministrada ha d'estar classificada com aigua de consum humà. Per tant s'ha de donar compliment al Reial decret 3/2023, de 10 de gener, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament i al Decret 53/2012 de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears
- El titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc haurà de presentar declaració responsable davant l'Administració Hidràulica de la instal·lació d'aquest sistema i que la disposició de l'abocament en rasa d'infiltració precisa d'autorització.
- D'acord amb el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sol, l'acompliment de les mesures incloses en el seu informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient segons el tipus d'instal·lació o construcció i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ésser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.
- D'acord amb l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera activitat de producció de vi està considerada activitat potencialment contaminant de l'atmosfera (APCA) per les possibles emissions a l'atmosfera de composts orgànics volàtils (COV) produïts per la fermentació del vi i per les olors. Està classificada amb el codi 04 06 01 i amb el grup C assignat. Per tant, està sotmesa a notificació administrativa.

Es recomana que:

- Tot i la sol·licitud d'exoneració de la tipologia i les condicions estètiques de l'edifici 1, reconsiderar o prescindir de la seva construcció com a edifici de nova planta, atès que les funcions principals de planta baixa i altell podrien assumir-se mitjançant l'adaptació d'edificacions existents o a construir, especialment l'edifici 4. Aquest plantejament permetria reduir el número d'edificis de nova planta, minimitzar l'impacte sobre el paisatge rural del camp ciutadellenc i alinear l'actuació amb els criteris de maximització de l'aprofitament d'existències i conservació del caràcter rústic establerts pel PTIME
- Donada la proximitat de les edificacions projectades a tesselles d'HIC 5330, 9340 i 9540 (a menys de 20 m) i la seva ubicació en zona de risc d'incendi forestal alt i limitant amb àrees de risc extremadament alt, reconsiderar l'emplaçament del celler dins la parcel·la per tal de minimitzar l'afecció directa o potencial sobre la integritat d'aquests hàbitats i la seva gestió preventiva d'incendis. Aquesta reubicació permetria trobar una localització que no comprometés ni les zones d'HIC ni la franja exterior perimetral de seguretat de 30 m, alineant-se amb les determinacions anteriors de l'òrgan ambiental, fet que ja havia estat destacat tant en l'informe d'impacte ambiental com en la declaració d'impacte ambiental precedents, sense que fins ara s'hagi donat resposta efectiva a aquesta consideració.

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: 29 d'abril de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

