Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA
CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

11462 ***Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte de celler artesanal de vins situat a l'agrupació de parcel·les 201, 205 i 206 del polígon 7 d'Alcúdia (Exp. 47a/2025)***

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 28 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

Informe d'impacte ambiental del projecte de celler artesanal de vins situat a l'agrupació de parcel·les 201, 205 i 206 del polígon 7 d'Alcúdia

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Text refós, el «projecte de celler artesanal de vins situat a l'agrupació de parcel·les 201, 205 i 206 del polígon 7 d'Alcúdia», s'inclou als punts 1 i 2 del grup 5:

1. Instal·lacions industrials situades en sòl rústic.
2. Indústries de qualsevol classe, quan produeixin residus líquids que no s'evacuïn a través de la xarxa de clavegueram.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Text refós, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció del projecte

El projecte consisteix en la construcció d'un celler artesanal de vins vinculat a l'explotació agrària amb la finalitat de transformar el raïm procedent majoritàriament de la pròpia explotació i incrementar-ne el valor afegit mitjançant l'elaboració i embotellat de vi. L'explotació està inscrita al Registre Insular Agrari de Mallorca i disposa d'una superfície total de 9,17 ha, de les quals 3,58 ha corresponen a vinya de vinificació. A més, per a la implantació del projecte es disposa també de la parcel·la 206 en arrendament, de 7.103 m².

L'actuació se situa a l'agrupació de les parcel·les 201, 205 i 206 del polígon 7 d'Alcúdia, amb una superfície conjunta de 15.613 m². L'accés a la finca es realitza des de la carretera Ma-13, i l'emplaçament projectat es localitza a poca distància d'aquesta via. Segons la documentació tècnica consultada, les coordenades UTM de l'activitat són X: 505.413 i Y: 4.408.815 (ETRS89, fus 31).

L'edificació projectada correspon a una construcció de planta rectangular, amb unes dimensions de 8 m d'amplada per 11 m de llargada, que suposen una superfície construïda de 88 m². Es preveu una edificació d'una sola planta, amb coberta a dues aigües i una altura de carener de 4,48 m. El volum edificat previst és de 394,24 m³.

Des del punt de vista funcional, el celler inclourà una zona de recepció de verema, transformació i embotellat, una sala de botes destinada a la criança i conservació del vi en condicions ambientals adequades, i un bany equipat amb dutxa, inodor i lavabo. La configuració de l'edifici respon, per tant, a les necessitats pròpies d'una activitat vitivinícola de caràcter artesanal i dimensió reduïda, directament associada a l'activitat agrària existent.

Pel que fa a la capacitat productiva prevista, la documentació ambiental estima una producció màxima anual de 27.048 kg de raïm, dels quals 9.495 kg corresponen a varietats blanques i 17.553 kg a varietats negres. Aquesta producció es traduiria en una capacitat màxima aproximada de 26.641 botelles anuals de 750 ml, equivalent a 199,81 hl de vi, amb un predomini de vi negre (65 %) respecte del vi blanc (35 %).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

En relació amb els serveis auxiliars, l'activitat es preveu abastir d'aigua potable mitjançant dipòsit impulsat per electrobomba, emplenat per camió cisterna d'empresa autoritzada. Igualment, es preveu la generació d'aigües residuals procedents tant dels usos sanitaris com de la sala de transformació, amb un volum màxim anual estimat de 22.435 litres. Aquestes aigües es conduiran a un dipòsit estanc i impermeable de 10.000 litres, previst per al seu buidatge periòdic mitjançant gestor autoritzat.



Fig. 1. Situació del projecte, ortofoto

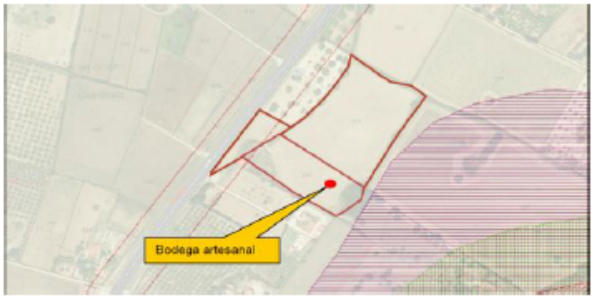


Fig. 2. EIA, emplaçament del projecte

3. Resum del document ambiental

En el document ambiental s'han analitzat les següents alternatives per executar el projecte i s'avaluen les possibles afeccions ambientals, així com es plantegen les mesures preventives i correctores per evitar-les:

Alternatives

Alternativa 0. No actuació

Suposa no executar el projecte de celler artesanal de vins i mantenir la situació actual de la finca. Segons el document ambiental, aquesta alternativa es descarta perquè impediria desenvolupar l'activitat de transformació i elaboració de vi vinculada a l'explotació agrària existent, així com incrementar el valor afegit del producte obtingut a la pròpia finca.

Alternatives d'ubicació

D'acord amb el document ambiental, no es contempla com a alternativa el canvi d'emplaçament del celler que es projecta en la zona d'actuació, pel fet que s'ha arribat a la conclusió que és la millor opció per a evitar la segmentació de les àrees cultivables de la finca i minimitzar l'impacte visual.

Alternatives de disseny

Com a alternatives al disseny del celler s'han considerat les següents:

- Projecte de menor altura, repercutiria en la capacitat dels dipòsits de fermentació i en les passarel·les de treball per a complir amb les mesures de seguretat en el treball, comprometent-se l'operativitat de l'activitat i fent inviable el projecte.
- Projecte de grans buits, voladissos i envidraments. Això provocaria un trencament de l'estètica dels edificis agraris de la zona, creant un impacte des d'altres camps visuals.

Identificació d'impactes

El document ambiental identifica i valora els impactes del projecte mitjançant una matriu causa-efecte basada en la metodologia de Vicente Conesa, diferenciant entre la fase d'execució i la fase de funcionament. D'acord amb aquesta metodologia, els impactes es classifiquen com a compatibles, moderats, severs o crítics, i en el cas del projecte objecte d'estudi tots els impactes valorats resulten compatibles o moderats.

- Aire i qualitat acústica

Fase d'execució: El document ambiental assenyala que durant la construcció es produiran emissions atmosfèriques derivades del trànsit de maquinària i del transport de materials, així com emissions de pols i increments puntuals del renou. En concret, valora com a compatible l'impacte sobre la qualitat de l'aire per la presència de partícules sòlides en suspensió associades al trànsit de maquinària i al transport de materials, atès que els efectes negatius només es mantenen mentre duren les obres. També qualifica com a compatible l'impacte derivat dels moviments de terres i excavacions per l'alliberament de partícules sòlides a l'atmosfera, i com a compatible el derivat dels treballs de construcció, com ara tall, llimat i mescla de materials. Pel que fa al renou, el document indica que l'augment del nivell sonor és produït principalment per la maquinària emprada i que, encara que és de baixa intensitat per tractar-se d'una activitat puntual i temporal, es valora com a moderat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

Fase de funcionament: Segons la matriu d'impactes, el moviment de vehicles i personal genera un impacte sobre l'atmosfera compatible i el processat del raïm un impacte moderat. A més, en les conclusions del document s'indica que amb el funcionament del celler es produirà CO2 durant la fermentació del most, generant un impacte puntual i temporal de baix abast per produir-se dins una explotació agrícola. El cultiu de la finca es valora, en canvi, com un impacte positiu sobre aquest factor.

- Geomorfologia

Fase d'execució: El document ambiental limita les afeccions geomorfològiques als moviments de terres i excavacions. Indica que la topografia del terreny i la xarxa de camins existent permeten evitar modificacions importants, i que únicament serà necessari extreure terres per al dipòsit d'aigües residuals, reutilitzant-les posteriorment per al rebliment i anivellació de la zona urbanitzada. Aquesta alteració de la geomorfologia es valora com a moderat.

Fase de funcionament: La matriu no identifica impactes rellevants addicionals sobre la geomorfologia en aquesta fase.

- Edafologia

Fase d'execució: El document ambiental indica que la modificació de la coberta vegetal existent i el trànsit de maquinària pesada poden provocar compactació i erosió, amb la conseqüent pèrdua de sòl i difusió de partícules fines a l'atmosfera. Aquest impacte es valora com a compatible.

Fase de funcionament: La matriu no recull impactes negatius rellevants sobre el sòl, mentre que el cultiu de la finca es valora positivament, com a efecte beneficiós sobre el medi físic.

- Aigua i hidrologia superficial

Fase d'execució: Segons la matriu d'impactes, els moviments de terres i excavacions generen un impacte moderat sobre la hidrologia superficial. El document associa aquesta afecció principalment a l'alteració puntual del drenatge superficial.

Fase de funcionament: El document ambiental preveu l'abastiment d'aigua potable mitjançant dipòsit emplenat per camió cisterna i una generació anual màxima d'aigües residuals de 22.435 litres, que es conduiran a un dipòsit estanc i impermeable de 10.000 litres per al seu buidatge periòdic per gestor autoritzat. La matriu valora la presència de les construccions sobre la hidrologia superficial com a moderada, mentre que el cultiu de la finca té un efecte positiu. A més, el document assenyala que la impermeabilització de l'espai construït provocarà una interrupció de l'escorrentia superficial en aquesta zona, però considera molt baixa la intensitat i la magnitud de l'impacte, ateses les característiques de l'entorn i el fet que la séquia reial transcorre a més de 20 metres de la construcció.

- Vegetació

Fase d'execució: El document ambiental valora l'impacte sobre la flora com a moderat per l'efecte del trànsit de maquinària i transport de materials, moderat pels moviments de terres i excavacions, i moderat per l'obra civil i les tasques de construcció.

Fase de funcionament: La matriu no identifica impactes negatius rellevants addicionals sobre la flora, mentre que el cultiu de la finca es valora com a impacte positiu.

- Fauna

Fase d'execució: El document ambiental valora l'impacte sobre la fauna com a moderat pel trànsit de maquinària i transport de materials, moderat pels moviments de terres i excavacions, i moderat per l'obra civil i les tasques de construcció. Segons les conclusions del document, els factors del medi que patiran alteracions temporals més rellevants són, principalment, l'atmosfera, la flora i la fauna.

Fase de funcionament: No s'identifiquen impactes negatius rellevants addicionals, i el cultiu de la finca es valora positivament. El document assenyala, a més, que l'activitat de la zona d'estudi no suposa cap perill per a les espècies animals inventariades.

Programa de vigilància ambiental i mesures correctores

El document ambiental inclou un conjunt de mesures preventives i reductores destinades a minimitzar les afeccions derivades de l'execució de les obres i del funcionament de l'activitat, així com un programa de vigilància i seguiment ambiental per comprovar-ne l'aplicació efectiva. Entre les mesures previstes sobre l'atmosfera, s'indica que, a les zones més exposades al vent, s'aplicaran regs sistemàtics per evitar l'emissió de partícules, i que la velocitat de tots els vehicles es limitarà a 20 km/h amb la finalitat de reduir tant l'aixecament de pols com els nivells de renou. Igualment, es preveu que la maquinària i els vehicles utilitzats en l'obra es mantinguin en adequades condicions de funcionament per evitar emissions contaminants superiors als límits legals i per garantir el compliment de la normativa relativa a emissions sonores.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

Pel que fa a la geomorfologia i l'edafologia, el document ambiental estableix que s'aprofitaran els camins existents i que, en cas de ser necessari algun accés, se'n minimitzarà el traçat ajustant-lo a l'orografia i al relleu del terreny per reduir pendents i talussos. També es preveu que els vehicles i la maquinària pesada circulin exclusivament per les vies d'accés i per la zona d'actuació, sense afectar superfícies confrontants, i que les zones de maniobra es delimitin amb cintes o senyalització. Per reduir la compactació del sòl, s'indica que, sempre que sigui possible, s'emprarà maquinària amb cadenes en lloc de pneumàtics, que els conductors procuraran seguir sempre les mateixes roderes i que la zona de treball romandrà senyalitzada en tot moment, especialment als marges, per evitar sortides innecessàries fora de l'àmbit d'obra. A més, el document assenyala que s'evitarà, en la mesura del possible, el pas de maquinària pesada o el trepig excessiu fora de l'àmbit del projecte, que el sòl es manejarà amb condicions d'humitat adequades i que, si escau, els camions carregats de terra es cobriran amb lones. En relació amb el risc de contaminació del sòl, es disposa que les tasques de manteniment de la maquinària es realitzaran a les zones habilitades i que, en cas de vessament accidental de substàncies perilloses, es procedirà immediatament a la retirada del sòl contaminat, que es gestionarà com a residu tòxic i perillós.

En matèria d'hidrologia superficial, el document ambiental preveu adequar els pendents per facilitar l'evacuació de l'escorrentia superficial i evitar problemes d'entollament o inundació dins els terrenys del projecte. També s'hi indica que l'evacuació de les aigües pluvials es realitzarà pels seus cursos naturals actuals, canalitzant l'aigua de pluja cap al llit existent. Com a mesura complementària, es preveu la col·locació de barreres de sediments a les sortides cap a la xarxa de drenatge natural per evitar l'arrossegament de materials sòlids. A més, s'estableix expressament que, tant durant les obres com durant l'explotació, no s'han de realitzar abocaments que puguin alterar directament o indirectament la qualitat de les aigües superficials més pròximes.

Pel que fa a la vegetació, el document ambiental estableix que, abans de l'entrada de maquinària, es realitzarà una comprovació in situ de la flora existent i que, en cas de detectar-se alguna espècie d'interès o en perill dins el terreny afectat, se n'evitarà l'eliminació. També s'hi indica que els restes vegetals resultants es trituraran, emmagatzemaran i tractaran adequadament, i que els restes no triturats s'hauran de retirar immediatament en èpoques de major risc d'incendi, sense deixar-los abandonats. Igualment, s'estableix que el personal d'obra haurà de circular exclusivament per la zona oberta a aquest efecte i mantenir un comportament adequat, evitant l'abandonament de residus, l'ús del foc i fumar fora de la zona de treball. Per minimitzar alteracions en l'activitat fisiològica de la vegetació pròxima, el document preveu reduir al mínim indispensable la circulació de vehicles, limitar-ne la velocitat a 20 km/h i regar la zona amb vehicles cisterna quan la Direcció d'Obra ho consideri oportú per evitar la deposició de pols sobre la vegetació adjacent.

En relació amb la fauna, el document ambiental preveu que, abans de l'entrada de maquinària, es faci una prospecció de camp per comprovar la possible presència de fauna protegida, amb especial atenció a les zones susceptibles d'albergar-la, i verificar que no hi ha individus inclosos en els catàlegs de fauna protegida. Igualment, s'indica que la maquinària emprada a l'obra haurà d'estar en perfecte estat de manteniment per evitar nivells de renou superiors als aconsellables.

Pel que fa al medi socioeconòmic i, en concret, al patrimoni etnològic i arqueològic, si durant la fase d'execució apareguessin restes de significació arqueològica, les obres s'aturarien automàticament i es comunicaria el descobriment a l'organisme competent en matèria de protecció del patrimoni cultural, perquè actuï conforme a la legislació vigent i adopti les mesures oportunes per evitar qualsevol afecció patrimonial

Estudi d'Incidència Paisatgística

En l'annex d'Estudi d'Incidència Paisatgística descriu el paisatge de l'entorn com una zona plana agrícola de terres arables als peus del puig de Son Fe i a prop del puig de Son Vila.

En l'annex també es fa referència a la nova edificació, s'esmenta que tindrà una volumetria senzilla, amb una superfície de buit inferior al massís, finestres rectangulars, coberta inclinada de teula àrab, i amb instal·lacions no visibles.

Els materials utilitzats seran de tipologia tradicional i colors naturals, com la pedra de marès a les façanes, la fusta o el metall a les fusteries, i la pedra natural a les marjades. El moviment de terres serà el mínim, per permetre el vessament natural de les aigües. La resta de parcel·la no ocupada per l'edificació, romandrà en estat natural o en explotació agrícola.

- En relació als impactes, es fa una avaluació en la qual es considera que el projecte generarà uns impactes moderats i compatibles amb l'entorn. L'impacte paisatgístic té tres fonts: el moviment de vehicles i personal, i la presència d'edificacions es consideren impactes compatibles, mentre que el manteniment del cultiu de vinya es considera un impacte positiu.
- Pel que fa a les mesures d'integració paisatgística, s'esmenta que el projecte s'ha dissenyat conforme a les normes d'aplicació directa aplicables en sòl rústic, que vetllen per l'adequada integració paisatgística i ambiental. En relació a la visualització del paisatge, les actuacions del projecte mantenen el caràcter obert i natural del paisatge agrícola i rural, no limitant el camp visual amb l'edificació o altres elements.
- Finalment es conclou que la ubicació del projecte té un impacte paisatgístic compatible, així mateix s'afirma que l'impacte del manteniment del cultiu de vinya serà positiu, motiu pel qual no són necessàries mesures d'integració paisatgística.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

Estudi d'impacte directe i induït sobre el consum energètic, emissions de gasos d'efecte hivernacle i vulnerabilitat davant del canvi climàtic

En l'annex d'Impacte directe i induït sobre el consum energètic, emissions de gasos d'efecte hivernacle i vulnerabilitat davant del canvi climàtic es conclou que el projecte es desenvoluparà d'una manera sostenible, mitjançant l'ús eficient dels recursos i afrontant el canvi climàtic amb una vulnerabilitat mitjana-baixa.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha realitzat consulta a les següents administracions previsiblement afectades:

- Servei d'Agricultura de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural.
- Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal.
- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública.
- Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca
- Direcció Insular de Mobilitat i d'Activitats del Consell de Mallorca
- Amics de la Terra.
- GOB.

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

- Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, de la DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic de data 8 de maig de 2025, on es conclou que:

«Per tot això, informo favorablement el projecte de bodega de producció de vins situada al TM d'Alcúdia. Es recorda:

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

2. Degut a que la nova bodega preveu una producció inferior a 50.000 l/any, no estarà sotmesa a obligacions administratives segons la Llei 34/2007, si bé es recorda que sí apliquen les obligacions establertes en l'article 7.1 de la Llei 34/2007, de 15 de novembre.

Article 7. Obligacions dels titulars d'instal·lacions on es desenvolupin activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera.

1. Sense perjudici d'aquelles altres obligacions que puguin establir les comunitats autònomes, els titulars d'instal·lacions on es desenvolupin activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera recollides al catàleg que figura a l'annex IV, han de:

a) Complir les obligacions que es derivin del que disposa l'article 13.
b) Respectar els valors límit d'emissió en els casos en què estiguin establerts reglamentàriament.
c) Posar en coneixement immediat de la comunitat autònoma competent i adoptar, sense demora i sense necessitat de cap requeriment, les mesures preventives necessàries quan hi hagi una amenaça imminent de dany significatiu per contaminació atmosfèrica procedent de la instal·lació del titular.
d) Adoptar sense demora i sense necessitat de cap requeriment i posar en coneixement immediat de la comunitat autònoma competent, les mesures d'evitació de nous danys quan s'hagi causat una contaminació atmosfèrica a la instal·lació del titular que hagi produït un dany per a la seguretat o la salut de les persones i per al medi ambient.
e) Complir els requisits tècnics que se li apliquen conforme estableixi la normativa i, en tot cas, salvaguardant la salut humana i el medi ambient.
f) Complir les mesures contingudes en els plans a què fa referència l'article 16.
g) Realitzar controls de les seves emissions i, quan correspongui, de la qualitat de l'aire, en la forma i la periodicitat que preveu la normativa aplicable.
h) Facilitar la informació que els sigui sol·licitada per les administracions públiques en l'àmbit de les seues competències.
i) Facilitar els actes d'inspecció i de comprovació que dugui a terme la comunitat autònoma competent, en els termes i amb les garanties que estableixi la legislació vigent.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

3. Per anar en concordança amb els objectius de la Llei de canvi climàtic i transició energètica es podria avaluar la possibilitat d'instal·lació d'energies renovables.»

- Informe del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de data 7 de juliol de 2025, on es conclou que:

«Per tot això, inform favorablement sobre el projecte de construcció d'un celler artesanal de vins al polígon 7, parcel·les 201, 205 i 206, al terme municipal d'Alcúdia.»

- Informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca de data 29 de setembre de 2025, on es conclou que:

«Atès el contingut de l'apartat III. Consideracions tècniques, sobre l'afecció del projecte de l'assumpte a l'ordenació territorial i al paisatge, es conclou que no sembla que el projecte de celler situat al polígon 7, parcel·les 201, 205, i 206, del TM d'Alcúdia pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, a condició de que doni compliment a les disposicions del PTIM, tret que s'obtingui l'exoneració del compliment dels preceptes esmentats per part de l'administració pública competent en matèria agrària d'acord amb el procediment escaient.

Així mateix, cal recordar que d'acord amb l'establert a la llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears al seu article 31, s'haurà de sol·licitar l'informe i/o l'autorització corresponent a la zona de protecció de la carretera Ma-13 que afecta la parcel·la.»

- Informe del Servei de Mobilitat del Consell Insular de Mallorca de data 22 de maig de 2025, on es conclou que:

«Per la qual cosa s'informa favorablement en aquells aspectes que en matèria de mobilitat de carreteres son competència el CIM i comunic als efectes oportuns.

Per una altre banda d'acord al article 31 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears es preceptiva l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi a l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirecta a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de:

b) Cinquanta (50) metres en carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària»

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

1. D'acord amb les dades del visor del PTIM, la parcel·la 201 del polígon 7 compta amb un pendent mitjà del 2 %, afectada per la categoria de Sòl Rústic de Règim General (SRG). La parcel·la 205 del polígon 7 compta amb un pendent mitjà del 3 %, afectada per la categoria de Sòl Rústic de Règim General (SRG), i que té superposada una Àrea de Protecció Territorial (APT) de Carreteres. La parcel·la 206 del polígon 7 compta amb un pendent mitjà del 3 %, afectada per la categoria de Sòl Rústic de Règim General (SRG), i que té superposada una Àrea de

Protecció Territorial (APT) de Carreteres.

2. Els terrenys objecte d'estudi s'ubiquen sobre les masses d'aigua subterrània 1804M3 «Alcúdia», i 1811M1 «Sa Pobla», ambdues en mal estat quantitatiu i qualitatiu, i moderada vulnerabilitat a la contaminació. Es correspon a una zona vulnerable per contaminació de nitrats (ZVCN).

3. Dins el polígon 7, parcel·la 206, figuren dos pous d'ús reguiu (CAT_12454_Vigent-DI-_27839 i A_S_9284_Vigent-A_S_9284).



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

4. La zona d'estudi es localitza fora d'espais de rellevància ambiental, d'espais definits per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, o d'àrees amb hàbitats d'interès comunitari (HIC).

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

6. Les tres parcel·les es troben incloses en la Unitat de paisatge UP 8: Raiguer, espai d'elevada valoració paisatgística segons el PTIM.

7. L'àmbit del projecte, es troba també en zona de protecció de l'avifauna davant l'electrocució, segons el que estableix el Reial decret 1432/2008, de 29 d'agost, pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra la col·lisió i l'electrocució en línies elèctriques d'alta tensió.

8. D'acord amb l'IDEIB, en aquesta zona no hi ha Béns Catalogats (BC) ni béns d'interès cultural (BIC) pròxims a la zona d'actuació.

9. No hi ha constància de la presència de nius de rapinyaires a menys de 1000 m de distància del projecte.

10. En referència a la proximitat i afecció de la carretera Ma-13, s'observa que les parcel·les 205 i 206 es troben afectades per la categoria de sòl rústic d'Àrea de Protecció Territorial de Carreteres (APT).

6. Consideracions tècniques

1. D'acord amb la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, l'activitat projectada, consistent en un celler artesanal de vins vinculat a l'explotació agrària existent, té la consideració d'ús admès en sòl rústic. En conseqüència, no procedeix la tramitació d'una declaració d'interès general.

2. L'activitat de la instal·lació de producció de vi és una activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera (APCA) inclosa dins l'àmbit d'aplicació de la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, i del Reial decret 100/2011, de 28 de gener, pel qual s'actualitza el catàleg d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera i s'estableixen les disposicions bàsiques per a la seva aplicació, per les possibles emissions a l'atmosfera de compostos orgànics volàtils (COV) produïts a la fermentació del vi i per les olors. Ja que es preveu una producció de volum de producció màxim de vi inferior a 50.000 l/any (llindar establert al Reial decret 100/2011, de 28 de gener), l'activitat no està sotmesa ni a autorització ni a notificació administrativa, si bé ha de complir amb els condicionants de la Llei 34/2007 abans esmentada.

3. Des del punt de vista del medi físic, la implantació d'un nou edifici de 88 m² de superfície construïda, d'una sola planta i amb coberta a dues aigües, comporta una ocupació puntual del sòl i una alteració superficial limitada, associada principalment als moviments de terres, a la compactació derivada de la fase d'obres i a la implantació de la nova edificació. No obstant això, ateses les dimensions reduïdes del projecte i el seu caràcter localitzat, es considera que la incidència sobre el medi físic serà baixa, sempre que l'execució de les obres es dugui a terme d'acord amb les mesures preventives i correctores previstes.

4. Pel que fa a la gestió de residus derivada de l'activitat o del futur desmuntatge de les estructures, el document ambiental identifica la generació de residus orgànics de vinificació (raspes, pinyols, pellofa i polpa, així com fangs de filtració). Com a mesura de circularitat, es preveu la seva valorització agronòmica mitjançant l'aplicació directa al sòl com abonament orgànic.

5. Respecte als residus sòlids (material de manteniment, reposició de lluminàries i instal·lacions de gestió d'aigua i electricitat, material d'oficina, embalatges de matèries primeres, etiquetatge i envasat), aquest es classificaran i gestionaran segons la Llei 7/2022, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, i la Llei 8/2019 de residus de les Illes Balears. Es prioritzarà l'entrega a gestors autoritzats per afavorir-ne la valorització, especialment en el cas d'envasos i materials de reposició elèctrica.

6. El document ambiental conclou que l'edificació genera un impacte paisatgístic negatiu però compatible, atès que adopta una tipologia agrària tradicional, amb acabats terrosos i coberta de teula àrab, i preveu una intensitat baixa de trànsit associat a l'activitat. Tanmateix, la proximitat de la parcel·la a la Ma-13 incrementa l'exposició visual del projecte, de manera que la seva incidència paisatgística no depèn únicament de la solució arquitectònica adoptada, sinó també de la visibilitat real de l'edificació des de la carretera i des d'altres punts d'observació pròxims, aspecte que el document no desenvolupa amb prou detall. No obstant això, consta informe favorable del Servei d'Ordenació del Territori, condicionat al compliment de les determinacions del PTIM.

7. Les parcel·les 205 i 206 es troben afectades per la categoria de sòl rústic d'Àrea de Protecció Territorial de Carreteres (APT), si bé el Servei de Mobilitat del Consell Insular de Mallorca ha informat favorablement, atès que, d'acord amb l'anàlisi del document ambiental l'actuació no comporta afeccions significatives sobre la mobilitat de la carretera Ma-13, ja que la finca disposa actualment d'accés existent.

8. Segons el Servei de Protecció d'Espècies, no és d'esperar que el projecte pugui tenir cap efecte sobre espècies protegides o amenaçades, sempre que es duguin a terme les mesures ambientals propostes al document ambiental.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

9. Tot i que el document ambiental no incorpora una valoració específica dels impactes associats al subministrament d'aigua mitjançant camions cisterna, ni concreta la demanda hídrica prevista de l'activitat, cal tenir en compte que, en cellers, el consum d'aigua associat als processos de producció i neteja se sol situar, de manera orientativa, entre 1 i 4 litres d'aigua per litre de vi produït. Considerant la producció anual del celler, de l'ordre de 20.000 litres de vi, la demanda hídrica probable del celler es podria situar aproximadament entre 20 i 40 m³/any. En conseqüència, no es preveu que el subministrament d'aigua previst tingui una incidència ambiental significativa, atès el seu caràcter puntual i concentrat principalment en períodes de verema i operacions de neteja.

Per tot l'anterior, una vegada analitzats els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i atesa la naturalesa del projecte i la ubicació proposada, no es preveuen efectes adversos significatius sobre el medi ambient amb l'execució del projecte, sempre que s'apliquin les mesures preventives i correctores del document ambiental i les proposades en aquest informe.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte de celler artesanal de vins situat a l'agrupació de parcel·les 201, 205 i 206 del polígon 7 d'Alcúdia, atès que no té efectes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental signat per Sergio Pastor Canto en data 23 d'abril de 2024, i els següents condicionants:

1. En relació al subministrament d'aigua mitjançant camions, aquest s'ha de dur a terme per empresa autoritzada. L'aigua subministrada ha de provenir d'una massa d'aigua en bon estat o d'aigua dessalinitzada i s'ha d'obtenir la qualificació «aigua per consum humà» per part de la Direcció General de Salut Pública i Participació. El pla de vigilància ambiental ha d'incloure el seguiment i el registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.
2. El projecte ha de preveure la instal·lació d'aixetes o aixeteries amb temporitzadors, o que l'obertura i tancament es realitzi mitjançant sensors de presencia o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.
3. S'haurà d'incorporar al Pla de vigilància ambiental el control del sistema de recollida i gestió de les aigües residuals, incloent el registre dels buidatges efectuats, els albarans o justificants corresponents i acreditació del destí final dels efluents mitjançant gestor autoritzat.
4. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».
5. Pel que fa a la gestió dels subproductes de vinificació, l'aplicació d'aquests 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.
6. Els pous de la finca no es podran utilitzar per a les instal·lacions sanitàries del celler ni per a la producció de vi.
7. Respecte als residus sòlids (material de manteniment, reposició de lluminàries i instal·lacions de gestió d'aigua i electricitat, material d'oficina, embalatges de matèries primeres, etiquetatge i envasat), aquests es classificaran i gestionaran segons la Llei 7/2022, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, i la Llei 8/2019 de residus de les Illes Balears. Es prioritzarà l'entrega a gestors autoritzats per afavorir-ne la valorització, especialment en el cas d'envasos i materials de reposició elèctrica.

Es recorda que:

1. Els titulars de la instal·lació on es desenvolupa l'activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera recollides al catàleg que figura a l'annex IV, de la Llei 34/2007, de 15 de novembre, han de:

a) Complir les obligacions que es derivin del que disposa l'article 13 de la Llei.
b) Respectar els valors límit d'emissió en els casos en què estiguin establerts reglamentàriament.
c) Posar en coneixement immediat de la comunitat autònoma competent i adoptar, sense demora i sense necessitat de cap requeriment, les mesures preventives necessàries quan hi hagi una amenaça imminent de dany significatiu per contaminació atmosfèrica procedent de la instal·lació del titular.
d) Adoptar sense demora i sense necessitat de cap requeriment i posar en coneixement immediat de la comunitat autònoma competent, les mesures d'evitació de nous danys quan s'hagi causat una contaminació atmosfèrica a la instal·lació del titular que hagi produït un dany per a la seguretat o la salut de les persones i per al medi ambient.
e) Complir els requisits tècnics que se li apliquen conforme estableixi la normativa i, en tot cas, salvaguardant la salut humana i el medi ambient.
f) Complir les mesures contingudes en els plans a què fa referència l'article 16.
g) Realitzar controls de les seves emissions i, quan correspongui, de la qualitat de l'aire, en la forma i la periodicitat que preveu la normativa aplicable.
h) Facilitar la informació que els sigui sol·licitada per les administracions públiques en l'àmbit de les seues competències.
i) Facilitar els actes d'inspecció i de comprovació que dugui a terme la comunitat autònoma competent, en els termes i amb les garanties que estableixi la legislació vigent.»

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803

2. D'acord amb l'article 70.4 del PHIB 2022-2027, 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, a la qual s'acompanyarà de document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment en el primer cas, així com el pla de manteniment d'aquest. La Direcció General competent en matèria de recursos hídrics facilitarà el model de declaració responsable.

3. D'acord amb l'article 70.7 del PHIB 2022-2027, els sistemes de sanejament autònom i dipòsits estancs de buidatge periòdic han de complir els següents requisits:

a) Han de concebre's, implantar-se i mantenir-se de tal forma que garanteixin la no contaminació de les aigües superficials i subterrànies, en particular les dirigides al consum humà o a usos particulars com la pesca o el bany.
b) Les característiques tècniques i el dimensionament han d'adaptar-se a les característiques de l'immoble i a les seves instal·lacions, així com a les característiques del lloc on s'implanta, considerant l'orografia, la hidrologia, la hidrogeologia i la climatologia.
c) El lloc d'implantació ha de tenir en compte les característiques particulars del terreny, de la naturalesa, del pendent i de la situació relativa respecte a l'empacament de l'activitat generadora de les aigües residuals.
d) En cap cas poden servir per recollir aigües pluvials.
f) Una empresa autoritzada haurà d'efectuar el buidatge dels fangs dels sistemes autònoms de depuració, o el buidatge total en els dipòsits estancs, segons la periodicitat i les condicions establertes pel fabricant. El titular de la instal·lació haurà de conservar els comprovants corresponents dels últims 5 anys per posar-los a la disposició de l'AH en cas que així ho requereixi.

4. D'acord amb l'article 70.14 del PHIB 2022-2027, per regla general, tant els sistemes autònoms de depuració instal·lats com els dipòsits estancs de buidatge periòdic, han d'estar homologats i disposar de marcat CE. Els sistemes prefabricats han de complir amb la família de normes UNE-EN 12566 (petites instal·lacions de depuració d'aigües residuals per a poblacions de fins a 50 habitants equivalents).

5. D'acord amb l'article 71. 4 del PHIB 2022-2027, queda prohibida la descàrrega de camions dedicats a la neteja de sistemes autònoms de depuració o depòsits estancs en els sistemes col·lectors. Aquestes descarregues només podran realitzar-se directament a l'EDAR prèvia autorització del titular d'aquesta instal·lació. La forma de realitzar la descarrega s'establirà per cada EDAR en funció de les característiques de cada instal·lació de recepció i en l'horari prèviament establert. La descarrega es farà evitant cabals instantanis excessius que puguin col·lapsar les instal·lacions de recepció.

6. D'acord amb l'art. 110.6 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, abans de l'autorització s'ha de comptar amb un informe favorable (preceptiu i vinculant) de l'administració pública competent en matèria agrària.

7. En cas d'intervenció en les tanques de la propietat o en cas de posar cartells s'ha de complir amb els requeriments de la norma 22 del Pla Territorial Insular de Mallorca al respecte.

8. El Projecte tècnic ha de tenir en compte les condicions de la normes 42 de *mesures bioclimàtiques en l'edificació* i la norma 44 de *contaminació lumínica*.

Es recomana:

- Per anar en concordança amb els objectius de la Llei de canvi climàtic i transició energètica es podria avaluar la possibilitat d'instal·lació d'energies renovables.

Segon. Es publicarà el present informe d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Tercer. L'informe 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. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que en el seu cas, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/145/1232803