



## **Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos**

### **ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**

### **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA**

#### **14535** *Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el proyecto de bodega de vino en la parcela 409, pol. 15, TM Campos. (115A/2016)*

En relación con el asunto de referencia, y en el trámite de consulta preceptiva al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de acuerdo a lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 23 de noviembre de 2016,

#### "DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto objeto del presente informe está incluido en el apartado b) Industrias de cualquier tipo, cuando produzcan residuos líquidos que no se evacuen a través de la red de alcantarillado del grupo 6 del anexo I de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB núm. 133 de 21 de septiembre de 2006), por lo que, después de haber sido sometida a evaluación de impacto ambiental ordinaria, según lo determinado por la letra c del punto 1 del apartado tercero de la circular del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio relativa a la unificación de criterios interpretativos sobre la aplicación de la Ley 11/2006, tras la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE núm. 296 de 11 de diciembre de 2013), con carácter previo a su autorización administrativa, de conformidad con lo establecido en su artículo 7.1, procede formular su declaración de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 41 de la citada ley.

#### **1. Información del proyecto**

El promotor del proyecto es Masitjar Ibiza SL y el órgano sustantivo del Ayuntamiento de Campos.

El objeto es la actividad de bodega de vino en una edificación existente en la parcela 409 del polígono 15, en el término municipal de Campos, a unos 3,5 km al suroeste del núcleo urbano. No se prevé hacer ninguna nueva construcción sólo su rehabilitación de acuerdo con la tipología rural tradicional, y por tanto, se trata de una legalización de la edificación existente donde tiene lugar la actividad objeto.

La parcela tiene una extensión de 29.128 m<sup>2</sup> de los cuales 386,49 m<sup>2</sup> están construidos y corresponden a un total de 5 edificaciones existentes con diferentes usos agrícolas y ganaderos. Concretamente, la superficie construida de la bodega corresponde a una antigua vaquería de planta baja de 131,43m<sup>2</sup>. Recientemente se han realizado las reformas necesarias en la bodega para cumplir con las exigencias sanitarias y agroalimentarias vigentes (registro sanitario) y se ha instalado el equipamiento y maquinaria para la elaboración de vino. El acabado exterior se ha realizado con el uso de tonos ocres y teja árabe. La edificación objeto está prácticamente embaldosada y consta de las siguientes zonas (superficie útil) de acuerdo a cada fase del proceso productivo:

- Distribuidor: 5,61 m<sup>2</sup>
- Sala de elaboración y fermentación: 27,22 m<sup>2</sup>
- Sala de crianza: 15,26 m<sup>2</sup>
- Sala de embotellado-laboratorio: 11,78 m<sup>2</sup>
- Sala de etiquetado y almacén de botellas: 5,81 m<sup>2</sup>
- Vestidor y baño: 2,33 m<sup>2</sup> y 2,18 m<sup>2</sup>
- Sala de máquinas: 20,92 m<sup>2</sup>

La dotación de servicios de la finca es la siguiente:

- Suministro de agua: Procedente de un pozo ubicado en la parcela. Aljibe de 5 m<sup>3</sup>.
- Sistema de evacuación de aguas residuales: La bodega dispone de una fosa séptica estanca de 3.500 l de capacidad para la recogida y tratamiento de las aguas procedentes de la actividad industrial y de los aseos, que será vaciada periódicamente por gestor autorizado .
- Suministro eléctrico: Potencia instalada 26,2 kW. No se prevé el uso de ningún combustible.
- Recogida de otros residuos generados peligrosos/no peligrosos: gestionados por gestores autorizados.

La parcela se destina principalmente al cultivo de uva con una superficie destinada al viñedo de vinificación en regadío de 0,2999 ha. Hay además 2,0829 ha de cereales (secano y regadío) y 0,154 ha dedicados a árboles frutales. Por otra parte, la finca Es Gallicant forma parte de





la explotación agraria inscrita en el registro con núm. 17.708 con una superficie total de 10,96 ha, 0,97 ha destinadas al cultivo de la vid en regadío de las cuales de acuerdo a la documentación aportada se pretende elaborar vino blanco (30% de la superficie) y negro (70%) con una producción anual aproximada de 3,500 l y poder integrarlo en la Indicación Geográfica "Vino de la Tierra de Mallorca" para su comercialización.

La actividad que se llevó a cabo dentro la bodega es según la Ley 12/2014 complementaria de transformación agraria dado que tiene lugar una transformación de materia prima procedente de la propia explotación.

## 2. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

Según el PTI de Mallorca la bodega se ubica en SRG y la superficie destinada a la viña se encuentra en una zona clasificada como EIA. La totalidad de la parcela está afectada por vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderada. Según la IDEIB aparece dentro de la parcela objeto un pozo de uso de regadío con registro REG-15-Vigente-DI-18336. El desarrollo del proyecto no afecta a ningún espacio de relevancia ambiental y/o espacio natural protegido.

## 3. Resumen del proceso de evaluación

Fase de información pública y de consultas

La documentación consistente en el EIA (2015) y el proyecto (2015) fueron sometidos por el Ayuntamiento de Campos durante un plazo de treinta días hábiles a información pública mediante la publicación en el BOIB núm. 33 de 12 de marzo de 2016, no habiéndose presentado ninguna alegación.

En fecha 9 de marzo de 2016 han sido consultadas por el órgano sustantivo tres administraciones afectadas por el proyecto: Dirección General de Agricultura y Ganadería, el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos y la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca, de las que se recibieron las siguientes respuestas:

-Informe del jefe de servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (01 de abril de 2016) donde se indica que en fecha 31 de marzo de 2016 el servicio emitió informe favorable en cumplimiento de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, Agraria de las Illes Balears del proyecto "Legalización de edificaciones agrarias, ganaderas y bodega" y que, por tanto, no tiene nada que alegar y se informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

Informe del jefe de Servicio de Ordenación del Territorio (15 de junio de 2016), del que cabe destacar:

"... Informe técnico de consideraciones:

Consideraciones sobre el procedimiento ambiental a que está sujeto el proyecto:

a) Aspectos territoriales y paisajísticos que contempla el Plan Territorial:

[...] Desde un punto de vista de integración paisajístico que contempla el Plan Territorial en su Capítulo III del Título II y dando cumplimiento al artículo 29 de la Ley de Suelo Rústico, y según el tipo y calidad del paisaje objeto, se considera que: se trata de un paisaje de incidencia baja y fragilidad moderada, y la preservación de éste, irá encaminada al tratamiento de las condiciones de estética de las construcciones actuales. En este sentido se considera que el proyecto es suficiente ya que contempla la rehabilitación de las edificaciones de acuerdo con la tipología tradicional como medida correctora. Se propone que su justificación se refleje en el Estudio de Incidencia Paisajística y que se acompañe de un reportaje fotográfico de todas las construcciones existentes y entorno próximo, así como una propuesta de tratamiento del espacio libre de parcela que minimice los posibles impactos paisajísticos negativos, ya que parece que parte de la actividad agraria ocupa este espacio (caminos, aparcamiento maquinaria, acopio producción, etc.).

b) Aspectos medioambientales que contempla el Plan Territorial en su Capítulo del Título V:

En aplicación a la Norma 44, referente a la contaminación lumínica, aunque establece determinaciones por el planeamiento general municipal (a día de hoy no adaptado al PTIM), se recomienda que el proyecto técnico respete las limitaciones lumínicas que prevé la Norma 44 para en su zona específica de implantación E2.

Consideraciones sobre el cumplimiento de las determinaciones del PTIM:

- El uso de bodega que se pretende legalizar responde, según la matriz de suelo rústico vigente (modificada por el Decreto 1/2016) a una actividad complementaria al sector primario, concretamente a una actividad de transformación y venta directa de productos de la propia explotación. Por tanto, se trata de un uso admitido en el tipo de suelo donde se ubica la actividad (suelo rústico general).
- Las edificaciones a legalizar se ajustan a todos los parámetros urbanísticos que determina el PTM y las NNSS de Campos. Únicamente la edificación núm. 3 (bodega) no respeta los 3 m de retranqueos previstos en el planeamiento urbanístico municipal,



según se describe en la ficha urbanística municipal adjunta al proyecto de legalización. Se considera que la administración competente será quien determine la viabilidad de la legalización de esta construcción.

En cualquier caso, las anteriores observaciones del presente proyecto se hacen desde una lectura del documento que se ciñe estrictamente al trámite ambiental previsto en la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental, y a partir del nivel de definición inicial de la documentación aportada.

En consecuencia, las expresadas observaciones no implican, en ningún caso, predeterminación del contenido de los actos de intervención de los órganos del Consell Insular de Mallorca que correspondan en el trámite de aprobación del proyecto interesado.

Por otra parte, en relación al informe solicitado a la Dirección General de Recursos Hídricos sobre la afección de vulnerabilidad moderada, el uso de la actividad objeto se podrá autorizar sin informe favorable de la mencionada administración tal como se prevé en el artículo 2.2 del Decreto Ley 2/2006.

#### 4. Integración de la evaluación

4.1 Alternativas: según el EIA de diciembre de 2015 aportado han considerado las siguientes alternativas para el desarrollo del proyecto:

- Alternativa 0. No llevar a cabo el presente proyecto, es decir, la actividad de elaboración de vino.
- Alternativa 1. Llevar a cabo la actividad propuesta en la edificación existente habilitada para tal efecto y ubicada en suelo rústico.
- Alternativa 2. Trasladar la actividad a otra parcela y abandonar la edificación existente.

Concretamente, se señala que la Alternativa 0 aunque es una opción viable no está exenta de afectaciones, especialmente la del impacto paisajístico que se podría producir si se abandonara la edificación. La Alternativa 2 implicaría la construcción de una nueva edificación consumiendo más superficie de terreno, con mayor destrucción de vegetación y mayor coste que la opción propuesta. Comparativamente la Alternativa 1 se ha considerado la más viable desde el punto de vista ambiental y técnico. Por otra parte, otro aspecto a tener en cuenta en la elección de la alternativa seleccionada es lo establecido en la Ley 12/2014, de 16 de septiembre, Agraria de las Illes Balears que prevé que se deben permitir las obras de reforma y ampliaciones de las edificaciones existentes aunque estén en situación de ruina a efectos de implantar un uso admitido.

Finalmente, en el EIA (2015) se presenta un apartado de inventario ambiental, correspondiente a los factores ambientales considerados (abióticos, bióticos y antrópicos) para la alternativa adoptada.

4.2 Principales impactos de la alternativa escogida: Los impactos evaluados corresponden a la fase de funcionamiento dado que la bodega ya está construida con las instalaciones y equipamiento necesarios para el desarrollo de la actividad de elaboración y crianza de vino. Los impactos negativos generados se producen, entre otros, sobre la atmósfera por la emisión de gases (CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, etc.), la fauna por la emisión de gases y los posibles ruidos relacionados con la producción de vino, pero especialmente dado el considerable consumo de agua y energía así como las aguas residuales que se generan durante la fase de funcionamiento. En relación al paisaje se produciría variaciones en caso de que la edificación fuera de nueva construcción, en este caso la bodega ya está construida y se ha reformado recientemente con elementos tradicionales de la zona. El principal impacto positivo es la dinamización de la economía y generación de empleo que producirá la actividad objeto. Globalmente no se considera que los impactos derivados de la actividad sobre el medio ambiente sean muy significativos.

4.3 Corrección de los principales impactos de la alternativa escogida: Las medidas preventivas establecidas se focalizan principalmente en la protección de la fauna y flora, la gestión de residuos de origen industrial de tipo peligroso y no peligroso y de origen agrario: residuos líquidos y sólidos derivados de la actividad (depuradora estanca, generación de compost), control en el consumo de agua y energía utilizados durante el funcionamiento de la actividad, protección y conservación de suelo y el agua (impermeabilización, depuradora estanca), protección atmosférica adecuada de los gases y olores emitidos (ventilación adecuada, etc.), contaminación acústica derivada sobre todo de la tolva, la despalilladora y la línea de embotellado mediante el uso de amortiguadores y dispositivos antivibratorios por los equipos y cerramientos exteriores de bloques de hormigón, entre otros.

4.4 Seguimiento ambiental: El conjunto de las medidas correctoras y protectoras previstas en el EIA serán recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental para su seguimiento y cumplimiento, con la emisión de informes técnicos periódicos que serán remitidos al órgano sustantivo. Los principales aspectos que tendrán en cuenta durante la fase de funcionamiento de la actividad son los relacionados con la protección de la atmósfera, contra el ruido y la gestión de residuos sólidos y líquidos.

4.5 Consideraciones adicionales: El EIA (2015) incluye un apartado de incidencia paisajística (Documento II) que indica que según el PTI de Mallorca la parcela objeto se encuentra en la unidad paisajística 9. Migjorn con una valoración de calidad del paisaje baja y una fragilidad paisajística moderada. Al tratarse de una edificación existente que no presenta grandes dimensiones y rehabilitada con elementos tradicionales (pinturas tonalidades ocres, teja árabe, carpintería en puertas y ventanas, etc.) y poco visible desde los principales puntos de observación (carreteras Ma-19 y Ma-6040) se prevé que durante el funcionamiento del impacto de la bodega será bajo, entre otras cosas por el bajo grado de circulación de vehículos que generará al tratarse de una industria de producción y personal reducidos.





Otro aspecto a destacar es la existencia de un pozo de regadío en la parcela objeto con registro RE-15-18336 que presenta, según datos aportados por los técnicos del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos, un caudal de 11 l/s y volumen anual de 24.000 m<sup>3</sup>/año. En este caso y en cumplimiento del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo humano, deberá pedir el cambio de uso del pozo para consumo humano para su utilización en la actividad vinícola propuesta así como en las instalaciones sanitarias.

Finalmente, indicar que el proyecto aportado (2015) así como el correspondiente EIA (2015) se refieren únicamente a la actividad vitivinícola que tiene lugar en una edificación ya construida y rehabilitada con las instalaciones y equipamientos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

En relación al otro documento aportado de expediente de legalización de las edificaciones agrarias y ganaderas y bodega (2015) indican las edificaciones a legalizar, incluyendo la bodega de 131,43 m<sup>2</sup> ya mencionado, ubicadas en la misma parcela. Se trata de las siguientes cuatro superficies construidas de planta baja:

- Pocilga para cerdos de 27,22 m<sup>2</sup>
- Sesteaderos para ovejas de 29,65 m<sup>2</sup>
- Almacén agrícola para los productos de explotación alimentación de animales de 156,75 m<sup>2</sup>
- Almacén agrícola para la maquinaria y herramientas de explotación de 41,44 m<sup>2</sup>

Según el PTI de Mallorca todas las edificaciones se encuentran en SRG excepto los sesteaderos que se ubican en AIA-I.

La actividad general que se llevó a cabo en la explotación es una actividad agropecuaria extensiva según la Ley 12/2014 Agraria de las Illes Balears. Concretamente, la actividad agrícola y ganadera desarrollada en el proyecto, exceptuando la de la producción vinícola de la bodega ya evaluada en el presente informe técnico, no se encuentra sometida a evaluación de impacto ambiental según lo establecido en la normativa de aplicación vigente dadas las reducidas dimensiones de la misma. Por otra parte, en cuanto al almacenamiento de estiércol de acuerdo a la Ley 12/2004 la explotación ganadera está también exenta de la construcción de un estercolero, aunque se dispondrá de una zona de almacenamiento, utilizándose para el abono de las tierras de la parcela.

Finalmente, en las fotografías que se adjuntan de las cuatro edificaciones destinadas a tareas de ganadería y agricultura en el Anexo Fotográfico se puede observar que no se encuentran totalmente rehabilitadas por falta de pintura de las paredes exteriores con totalidades que permitan la integración paisajística con el entorno. Del mismo modo se deberá sustituir las tejas de fibrocemento existentes en estas edificaciones (edificios 1, 2, 3 y 4) por cubiertas de teja árabe proyectadas y acabadas de madera en puertas y ventanas para el cumplimiento de lo establecido en la norma 22 del PTI de Mallorca.

## 5. Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de actividad bodega de vino, parcela 409, polígono 15 en el TM de Campos, promovido por Masitjar Ibiza SL dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas en el EIA de 2015 y el proyecto de 2015 además de las siguientes medidas:

- 1) Se deberá solicitar el cambio de uso del pozo de regadío existente en la parcela con núm. REG-15-18336 por el de consumo humano para su utilización en las diferentes fases del proceso productivo de la actividad vitivinícola y las instalaciones sanitarias de la bodega, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo humano.
- 2) De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación y Territorio (15 de junio de 2016) se deberán minimizar los posibles impactos paisajísticos derivados de la actividad agraria a desarrollar sobre el espacio libre de la parcela (caminos, aparcamiento maquinaria, acopio producción, etc.).

Se recomienda:

Según el informe del Servicio de Ordenación y Territorio (15 de junio de 2016) que el proyecto técnico respete las limitaciones lumínicas que prevé la Norma 44 del PTI de Mallorca para su zona específica de implantación E2.

Se recuerda:

Que según el informe del Servicio de Ordenación y Territorio todas las edificaciones existentes en la parcela deberán ser rehabilitadas de acuerdo con la tipología rural tradicional. Esto supone el uso de teja árabe por la plancha de fibrocemento como cobertura y el recubrimiento de paredes en tonos ocre en el caso de las edificaciones destinadas al uso ganadero y agrícola (edificios 1, 2, 3 y 4) como medida paisajística correctora.



Esta propuesta se emite sin perjuicio de las competencias territoriales y/o urbanísticas de las administraciones correspondientes y de las autorizaciones o informes necesarios para el desarrollo del proyecto.

En este sentido, los parámetros de la construcción destinada a la bodega (edificio 5) no se ajustan en su totalidad a lo que prevé el planeamiento urbanístico municipal y será, por tanto, la administración competente en la materia quien determine la viabilidad de la legalización de esta construcción. "

Palma, 29 de noviembre de 2016

**El presidente de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

