



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

**8157**

*Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de bodega ubicada en la parcela 7, polígono 6, del t.m. de Artà, promovido por Es Racó d'Artà S.L. (37a-2023)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 20 de junio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de bodega ubicada en la parcela 7, polígono 6, del t.m. de Artà, promovido por Es Racó d'Artà S.L., en los términos siguientes:

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

De acuerdo con el arte. 7.2.c de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el arte. 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, este proyecto tiene que seguir la tramitación ambiental como Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada establecida al capítulo II sección 2ª de la mencionada Ley 21/2013.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto es la construcción de una bodega de producto de la propia explotación agraria y una tienda de venta directa. Se pretende acogerse al derecho de mención tradicional «Vino de la Tierra» producido en la isla de Mallorca y denominación de Origen Plano y Levante, cumpliendo con los requisitos propios de las mismas.

Actualmente la finca se encuentra inscrita como explotación agraria preferente (n.º 18.947) en el Registro Insular Agrario de Mallorca; el promotor dispone de una extensión de viña autorizada de 10,18 ha (Parcelas 7 y 23 del Polígono 6 de Artà). En la futura bodega únicamente se prevé el procesamiento del remo procedente de 5,01 ha; el remo del resto de la superficie de viña (5,17 ha) se venderá a bodegas externas.

Así, la bodega se dimensiona para el tratamiento del remo producido a 5,01 ha, que supone unos 42.665 kg de remo, equivalentes a unos 29.869 l de vino.

Ubicación: el emplazamiento elegido se encuentra en un punto central de la finca (por así evitar transportes innecesarios), donde confluyen los caminos privados de la finca.

A pesar de que la documentación presentada hace referencia a las parcelas 7, 23 y 29 del polígono 6 del t.m. de Artà, el presente informe solo es sobre el proyecto de bodega que se pretende construir a la parcela 7.

Donde se pretende construir la bodega tiene la siguiente clasificación del suelo:

- PTI: Suelo Rústico General en una zona con vulnerabilidad de acuíferos baja; no está afectado por ninguno APR (incendios, inundación, erosión y deslizamiento).
- PGOU: Suelo Rústico clasificado como Área Natural de Interés Municipal-B.

Si bien en el nordeste de la Parcela 7 está afectado por zonas LIC y ZEPA y forma parte del Parque Natural de la Península de Levante, la localización de la futura bodega no está afectado por ninguno de estas zonas protegidas.

La ubicación de la bodega se encuentra además de 400 m del torrente más próximo y fuera de la zona de inundación.

Edificación: el edificio a construir se distribuye en una planta inferior (planta sótano-baja) y en una planta superior (planta baja a efectos urbanísticos).



Planta superior:

- +Zona de público por los visitantes.
- +Tienda de los productos de la propia explotación agraria.
- +Baños por el público.
- +Almacén de limpieza y de la tienda.

Planta inferior:

- +Zona primera etapa del proceso de elaboración del vino.
- +Zona de elaboración y fermentación: bodega o depósitos.
- +Baños-vestuarios por los trabajadores.
- +Laboratorio.
- +Oficina.

Además, próximo en el edificio, se ubica un aparcamiento, comunicado con el itinerario accesible.

Instalación agua

EL agua potable provendrá de un gestor autorizado que la llevará con camiones cuba; además se instalará una planta de ósmosis inversa y un clorador en continuo.

A las proximidades de las instalaciones se proyecte un aljibe sepultado, dividido en dos depósitos de agua: uno de 32.000 l por el camión cuba de agua a tratar y otro de 10.000 l para alojar el agua tratada para la bodega.

Cuando al tratamiento de las aguas residuales se proyecte un sistema de tratamiento para 20 habitantes equivalentes (he).

Para el agua de limpieza de la bodega (que no contiene aguas residuales) se instalará un tanque IMHOFF (tanque con una doble funcionalidad: recepción y procesamiento de aguas residuales) de 50 tengo que 8.000 l de capacidad; también se prevé ubicar un depósito soterrado para tratar las aguas residuales de la bodega que se definirá en el proyecto de ejecución.

Instalación eléctrica

La finca dispone de Centro de Transformación propio, con potencia suficiente para cubrir las necesidades de la bodega; como apoyo al sistema de producción de agua caliente se instalarán dos placas de captación solar.

### 3. Alternativas

+Alternativa cero. No llevar a cabo el proyecto: queda descartada puesto que la bodega permitirá desarrollar una actividad complementaria a la actividad agraria existente en la finca.

+Alternativa 1. Aprovechar una edificación ya existente: las edificaciones existentes son construcciones agrarias, necesarias para almacenar la maquinaria agrícola que se utiliza para realizar la tarea agrícola que se lleva a cabo a la finca.

+Alternativa 2. Construir un nuevo edificio para bodega. Esta es la alternativa seleccionada y se corresponde con la construcción de una edificación a una ubicación y con un diseño adaptado a criterios de sostenibilidad y que \*tengui las siguientes características:

- Se ubica en una zona que no se puede labrar, lo cual evita ocupar tierras que se pueden aprovechar para la siembra de viña.
- Se localiza en el entorno de las viñas, evitando así grandes transportes.
- El lugar está bien comunicado con los caminos existentes de la finca.
- Se ubica en el lugar con menos desnivel, evitando así grandes desmontes y terraplenes y aprovechando la orografía del terreno para configurar la edificación.

+Alternativa 3. Diseño del nuevo edificio para bodega con autoconsumo mediante energías renovables. Esta alternativa se descarta puesto que por el buen funcionamiento de la actividad se necesita electricidad de forma continuada, lo cual no se podría cumplir con fuentes alternativas (eólica o solar).

### 4. Evaluación de los efectos previsibles y medidas correctoras propuestas

Aire

Durante la fase de construcción y la de funcionamiento (especialmente en la época de la vendimia) se producirán emisiones de polvo, gases



contaminantes y ruidos

Se proponen medidas correctoras para su disminución: la maquinaria tendrá que haber pasado satisfactoriamente la ITV, las tareas de más revuelo se realizarán en horario diurno, realizar solo los movimientos de tierra imprescindibles, regar la zona afectada, etc.

Los impactos que se producirán durante la fase de desmantelamiento serán similares a los de la fase de construcción, por lo cual se proponen las mismas medidas correctoras.

Suelo

La construcción de la bodega supondrá una ocupación permanente del suelo, no obstante ya se ha seleccionando una zona con baja productividad agrícola. Se propone reutilizar a la propia finca los excedentes de tierra.

Durante la fase de construcción aumentará el riesgo de contaminación del suelo por vertidos accidentales, por lo cual se proponen una serie de medidas correctoras: las operaciones de mantenimiento y limpieza de la maquinaria no se realizarán a la obra sino a las instalaciones del contratista, si se produce un vertido accidental será gestionando como residuo peligroso y será entregado a un gestor autorizado, etc.

Agua

El abastecimiento de agua se realizará mediante camiones. Las necesidades hídricas previstas son de 148 m<sup>3</sup>/año, siendo mayores durante la época de vendimia.

La ocupación máxima de la bodega será de 12 trabajadores y 100 clientes, el que supone un consumo de 48 l/día y 95 l/día respectivamente.

En el proyecto se prevé la reguera con aguas grises y pluviales, reduciendo así el consumo necesario proveniente de los camiones.

Tal como establece el PGOU de Artà, las aguas grises (provenientes de duchas, palanganas y lavadora) ya filtradas y desinfectadas se almacenarán, de forma conjunta con las pluviales, en una laguna existente a la parcela y serán utilizadas por las cisternas de los inodoros y por la reguera.

Residuos

Durante la ejecución de las obras se habilitará una zona de almacenamiento de residuos, que serán retirados periódicamente.

Durante el funcionamiento de la bodega los residuos generados por la actividad se recogerán de forma separada y se clasificarán para ser entregados a un gestor autorizado; se \*tendrá especial atención con los residuos peligrosos generados en el laboratorio existente a la bodega.

El material biodegradable generado en el proceso de elaboración del vino (orujo y subproductos orgánicos) serán utilizados como compuesto en la propia finca, mejorando así la calidad edáfica del suelo.

Paisaje

La estructura y los acabados del edificio de nueva construcción se han diseñado con el fin de favorecer la integración paisajística y respetando la orografía del terreno.

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

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, se han consultado varias administraciones afectadas; a continuación se exponen las conclusiones de los informes recibidos a la fecha de emisión del presente informe:

+Consellería de Medio Ambiente y Territorio:

-DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

\*Servicio de Planificación al Medio natural (14/3/2023):

[...] La ubicación donde se pretenden las obras está fuera de la Red Natura 2000.

\*Servicio de Protección de Especies (5/5/2023)

[...] donde se ubica el proyecto hay constancia de la presencia de las siguientes especies catalogadas o amenazadas:

-Especies incluidas al Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (RD 139/2011).

-Especies de Especial Protección (RD 75/2005).

Hay constancia de la presencia de un nido de águila calzada a 875 m del proyecto.

No se puede descartar la presencia de tortuga mediterránea, Testudo hermanni, a la zona donde se desarrolla el proyecto, puesto que hay constancia de la presencia a cuadrículas contiguas.

Según el criterio del Servicio, no es previsible que el proyecto pueda suponer un efecto destacable sobre las especies de la zona, siempre que se lleven a cabo las medidas previstas, así como el Plan de Vigilancia Ambiental. Aun así, se recomienda realizar un vareo inicial de la zona de obras para detectar posibles ejemplares de tortuga mediterránea y trasladarlos a un lugar seguro en la zona.

+Conselleria Agricultura, Pesca y Alimentación. DG Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (16/3/2023)

[...] La parcela forma parte de una explotación agraria inscrita en el Registro Insular Agrario Preferente, con el n.º 18.947.

Este proyecto fue informado favorablemente por este servicio en fecha 21 de septiembre de 2022 al cumplir la Ley Agraria 3/2019, de 31 de enero.

Por lo tanto, se informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

+Conselleria de Salud y Consumo. Dirección General de Salud Pública y Participación. Servicio de Salud Ambiental (16/3/2023):

Se informa favorablemente condicionado al cumplimiento a:

1. Cumplimiento del RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el cual se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
2. Cumplimiento del PHIB en el que hace referencia a la proximidad de sistemas de tratamiento de aguas residuales respecto los pozos de abastecimiento de agua de consumo.

+Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática. Dirección General de Energía y Cambio Climático. Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (28/3/2023):

[...] Los edificios nuevos tienen que ser edificios de consumo casi nulo.

[...] Se informa que, en caso de que la actividad ampliara el volumen de producción por encima de los 50.000 litros anuales, la actividad estaría incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y del RD 100/2011, de 28 de enero, por el cual se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, y estaría sometida a notificación administrativa para ser una actividad del grupo C.

[...] se hacen las siguientes recomendaciones:

-Instalar un sistema de generación de energía renovable. En el estudio ambiental se considera inviable debido a la necesidad de un suministro continuo. A tal efecto se pueden instalar sistemas de almacenamiento mediante baterías. También se puede considerar la instalación renovable como sistema complementario del suministro de la red.

-Instalar algún punto de recarga de vehículos eléctricos dado el previsible incremento de este tipo de vehículos en un futuro próximo.

## 6. Otros informes

A la documentación enviada por el Ayuntamiento se incluye:

-Informe de la Comisión Técnica de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.

El 4 de noviembre de 2022 se reunió la Comisión Técnica prevista en el Decreto 17/2017, de 21 de abril, por el cual se fijan los principios generales de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias al ámbito de las Islas Baleares, por la emisión de informes de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias al ámbito de la isla de Mallorca, que en referencia al proyecto que nos ocupa acordó el siguiente:

Informar favorablemente la exoneración de las condiciones urbanísticas de edificabilidad máxima por edificio, volumen, alturas, tipología (estética y constructiva) y ubicación (posición e implantación) del proyecto.

-Informe integrado de obra y actividad del Ayuntamiento (diciembre 2022)

En este informe se hacen las siguientes advertencias:

- 1.El correspondiente proyecto de ejecución tendrá que justificar el cumplimiento del arte. 60 de instalaciones energéticas para la producción de agua caliente sanitaria, del arte. 62 de instalaciones de aguas grises y del arte. 63 de Recogida y tratamiento de las aguas pluviales de las Normas Subsidiarias.
- 2.En ningún caso se puede iniciar la actividad sin presentar toda la documentación pertinente: proyecto definitivo de actividad, certificado técnico y declaración responsable.
- 3.com que las obras que se pretenden ejecutar se sitúan sobre una ZPR de vulnerabilidad de acuíferos, se tiene que justificar el cumplimiento de las normas específicas establecidas en el Anexo Y de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y de medidas tributarias, modificado por el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, y que son: [...].

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

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

- a)Características del proyecto: construcción de una bodega para procesar el remo producido en la propia explotación y transformarlo en vino. Se trata de una actividad complementaria en Suelo Rústico de uso admitido.
- b)Ubicación del proyecto: la zona donde se proyecte la bodega está en SRG (según PTI) y Suelo Rústico clasificado como Área Natural de Interés Municipal-B (según el PGOU de Artà).  
  
Donde se pretende ubicar la bodega no está incluida dentro de ninguna zona protegida, no está afectada por ninguna zona de inundación ni APR (Área de Prevención de Riesgos); sí se localiza en zona de Vulnerabilidad Acuíferos baja.
- c)Características del potencial impacto: no se prevé ningún impacto relevante si se cumplen las medidas correctoras y el Plan de Vigilancia Ambiental propuesto.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental

**Primero.** No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de bodega ubicada en la parcela 7, polígono 6, del t.m. de Artà, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, si se cumplen las medidas correctoras y el Plan de Vigilancia Ambiental propuesto en el Documento Ambiental (redactado por Gesto ambiental de 23 de mayo de 2022), así como los siguientes condicionantes:

- 1.El suministro de agua potable se tiene que llevar a cabo por empresa autorizada, el agua tiene que provenir de una masa de agua en buen estado y se tiene que llevar un registro de los albaranes, o facturas oficiales, de los volúmenes suministrados.
- 2.Teniendo en cuenta que el proyecto se ubica en una zona con vulnerabilidad de acuíferos, se tiene que dar cumplimiento al que prevé el arte 2 del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística:
  - El sistema de tratamiento de las aguas residuales tiene que cumplir con el que establece el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
  - Durante la ejecución de las obras se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.
- 3.Se tiene que instalar un sistema de generación de energía renovable, preferentemente sobre la cubierta, con sistemas de almacenamiento mediante baterías, para satisfacer un suministro en continuo; esta instalación renovable no necesariamente tiene que ser exclusiva, es decir, puede ser un sistema complementario del suministro de la red eléctrica.
- 4.Se tiene que realizar un vereo inicial de la zona de obras para detectar posibles ejemplares de tortuga mediterránea y trasladarlos a un lugar seguro en la zona.

Se recomienda:

+En la fase de obras, para minimizar la contaminación atmosférica se tengan en cuenta las Buenas Prácticas publicadas a:

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

+En la fase de funcionamiento, la aplicación en el suelo del compuesto se realice de acuerdo con el Código de Buenas Prácticas Agrarias.

Se recuerda que:

-Antes de la autorización, el órgano sustantivo tiene que valorar si considera que el informe emitido por el Servicio de Desarrollo Rural mujer cumplimiento al arte. 110.6 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares.

-Tal como prevé el arte. 32.2 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética, el nuevo edificio de bodega que se construya tiene que ser de consumo energético casi nulo.

-Para dar cumplimiento al PHIB el promotor tiene que presentar ante la Administración Hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración.

**Segundo.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

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

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

**Quinto.** Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

*(Firmado electrónicamente: 25 de agosto de 2023)*

**La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística**

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia del presidente de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

