

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

9591

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula la declaración de impacto ambiental sobre el proyecto de bodega de productos de la propia explotación, polígono 17, parcela 1, TM Selva (Exp. 35A/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 26 de marzo de 2025, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y la disposición transitoria primera de la ley 7/2024, de 11 de diciembre.

RESUELVO FORMULAR:

La declaración de impacto ambiental sobre el proyecto de bodega de productos de la propia explotación, polígono 17, parcela 1, TM Selva, en los siguientes términos:

En 2022, el proyecto se tramitó por el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada y se concluyó que el proyecto debía sujetarse a evaluación de impacto ambiental ordinaria. La resolución se publicó en el BOIB núm. 164 de 17 de diciembre de 2022 «Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico y proyecto preliminar de actividades para bodega de productos de la propia explotación, polígono 17, parcela 1 (TM de Selva) (31a/2022)».

El proyecto objeto del presente informe consiste en la construcción y desarrollo de la actividad de una bodega que debe ser tramitada como evaluación de impacto ambiental ordinaria por estar incluido en la letra d) «Los proyectos que hayan sido sometidos a evaluación ambiental simplificada cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/20213, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental» del punto 1 del artículo 13 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

1. Información del proyecto

La empresa Finca Can Gelat SL es la promotora y la actual propietaria de la explotación agraria de Can Gelat, actividad que se desarrolla en las parcelas 1 y 213 del polígono 17 del municipio de Selva. Entre las dos parcelas suman unas 17,5 ha de viñedo. Cabe destacar que el proyecto de bodega se pretende situar en el límite sur de la parcela 1. El órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Selva.

1. El proyecto objeto de evaluación pretende la construcción y desarrollo de la actividad de una bodega de productos obtenidos en la propia explotación agraria con una producción aproximada de 42.000 l anuales de vino, ubicada en el suroeste del núcleo urbano de Moscarí (TM Selva) en las coordenadas X: 494940, Y: 494950.

La explotación agraria de Can Gelat se encuentra inscrita como explotación agraria en el Registro Insular Agrario de Mallorca, con la calificación de preferente (núm. 20.817). Además, figuran dos viviendas con licencia para alquiler vacacional, Can Gelat de Baix (ETV/5527), dentro de la parcela 1, y Can Gelat de Dalt (ETV/5528), dentro de la parcela 213.

2. Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

- Demolición de edificación existente de uso agrario.
- Construcción de una bodega de nueva planta para producción de vinos de la propia explotación agraria y venta directa.
- Adecuación del acceso desde la carretera a la finca, para automóviles y autobuses de hasta 15 m.
- Adecuación de un **camino**, de suelo compactado permeable, hasta el edificio de la bodega, tanto por el tráfico de maquinaria agraria y vehículos pesados, como para los vehículos de los visitantes, e independiente de los usos de la vivienda vacacional aprovechando las áreas de paso entre las plantaciones de viñedo actualmente ya utilizadas por la maquinaria agrícola.
- Reserva de una zona de **aparcamiento** para personal y visitantes, para 66 plazas (dos para personas con movilidad reducida y dos con punto de recarga para vehículos eléctricos), sin pavimentar y manteniendo el arbolado existente.
- Instalación de 55 **paneles fotovoltaicos** para autoconsumo ocupando una superficie de 200 m² con una potencia total de 29,97 kW.



3. La **bodega** de nueva planta se plantea como un edificio de forma rectangular, con una superficie de 297,36 m² y una altura máxima de 9,95 m, distribuido en planta subterránea, baja y primera. Se emplazará en el lugar donde existe actualmente una edificación de uso agrario, que será derribada (parcela 1, en el límite con la parcela 213). La bodega producirá unos 42.203 litros de vino, puesto que la finca anualmente genera 60.291 kg de uva.

- La planta subterránea dispondrá de zona de crianza, embotellado y etiquetado, vestuario, aseo y almacén de herramientas.
- La planta baja dispondrá de una zona de recepción de la uva, una cámara frigorífica, una zona de elaboración del vino, zona de fermentación e instalaciones varias.
- La primera planta dispondrá de una zona de laboratorio, una sala de reuniones y una sala de cata de vino con tienda.

Según el documento ambiental, dispondrá de una cubierta de teja árabe a 4 aguas y cumplirá con la norma 22.b.1 del Plan Territorial de Mallorca (PTM), dado que se ubicará en el área de menor desnivel.

Dispondrá de zona exterior pavimentada anexa (**explanada**), con una superficie de 532,39 m² y compuesta por materiales pétreos, cuya función será servir de patio de acceso y esparcimiento de los visitantes de la bodega, dotada de pérgola, jardineras, fuentes y bancos. También dispondrá de un sistema de recogida de agua de lluvia para reutilizar. Se prevé el mantenimiento del arbolado existente.

4. La actividad contará con una plantilla de 12 personas (10 para la bodega y 2 para la zona de clientes). El aforo máximo de la bodega, contando los visitantes y la plantilla de trabajadores, será de 107 personas.

5. El EIA describe que el **suministro de agua** de la bodega procederá de un gestor autorizado que se aportará mediante camiones para garantizar las normas sanitarias. Para el desarrollo de la actividad, se ha previsto un equipo de ósmosis inversa y un clorador en continuo, con el objetivo de obtener agua totalmente potable. El almacenamiento de agua se proyecta mediante un depósito de 60 m³ para el agua proveniente del camión cisterna, y un depósito de 18 m³ de agua ya tratada por la bodega. Los depósitos serán enterrados y se ubicarán junto a la bodega. Los depósitos previstos permitirán proveer 7 días seguidos con la dotación máxima del período de mayor consumo. El consumo de agua estimado es de 633 m³ / año, los cuales implicarán unos 53 desplazamientos de camiones anuales. Equivalente a un viaje por semana.

6. El edificio agrícola existente donde se ubicará la bodega será derrumbado. La superficie total a derribar es de 216,84 m².

7. Referente al **suministro eléctrico** se implantará una línea de baja tensión enterrada por camino existente. Para fomentar el ahorro energético, se proyecta la implantación de un sistema de aerotermia con una bomba de calor que permitirá generar calefacción en invierno y refrigeración en verano, así como agua caliente sanitaria (ACS) durante todo el año. Además, se contempla la instalación de 55 paneles fotovoltaicos ocupando una superficie de 200 m² con una potencia total de 29,97 kW.

8. En cuanto a las **aguas pluviales** se prevé su recogida, tanto en la cubierta del edificio (300 m² de superficie) como en la explanada exterior (532 m² de superficie), estimándose una recogida de 430 m³ anuales. También se prevé una tubería de drenaje en el perímetro de la bodega, que permitirá la recogida adicional de 124 m³ de aguas pluviales. Las pluviales recogidas se conducirán mediante canalización enterrada, principalmente bajo camino de tierra, hacia una laguna de riego, para su aprovechamiento posterior.

9. De acuerdo con el documento ambiental, dada la diferente naturaleza de las **aguas residuales** generadas (asimilables a domésticas, producidas por los trabajadores y clientes, y otras procedentes de la limpieza de la bodega y de su maquinaria) el proyecto básico prevé dos sistemas de tratamiento de estas aguas. En cualquier caso, en el proyecto ejecutivo se analizará la conveniencia de la instalación de un sistema de reactor biológico secuencial discontinuo (SBR) soterrado. Se trata de un sistema estable y flexible, que elimina de forma eficiente DBO₅/ nutrientes (N,P) y que genera lodos secundarios estabilizados, que serán aprovechados como enmienda orgánica en la misma finca. Las aguas tratadas se almacenarán en la laguna de riego agrícola. La laguna de riego forma parte de un proyecto agrícola que se encuentra en tramitación, que no forma parte del proyecto de bodega objeto de evaluación ambiental. En el EIA indican que ya disponen de la aprobación del proyecto de laguna de riego por parte de Agricultura.

10. El presupuesto de ejecución material (PEM) del proyecto es de 945.444,53€.

2. Estudio de impacto ambiental (EIA)

El objetivo y necesidad de la bodega según el estudio de impacto ambiental es poder obtener una mejor o suficiente rentabilidad agrícola, realizándose todas las etapas de producción y comercialización de la producción agrícola en la propia explotación, desde la obtención de la uva hasta la comercialización directa del vino embotellado así como el desarrollo de actividades agroalimentarias asociadas a una bodega.

El estudio de impacto ambiental propone las siguientes **alternativas**:

- Alternativa 0 (no ejecución del proyecto) : Dado que no se han detectado efectos ambientales negativos asociados al proyecto,

descartan la alternativa 0. Además, consideran que la actividad agraria de transformación como sería la producción de vino y la comercialización directa la contemplan como un valor añadido a la actividad productiva y una alternativa para recuperar y mejorar la rentabilidad agrícola ante el abandono de las actividades agrarias y la reducción de la población activa dedicada al sector durante las últimas décadas.

- Alternativas en cuanto al emplazamiento en suelo rústico: Consideran que la bodega forma parte de una actividad relacionada con la transformación de productos agrarios de la propia finca y como tal no debe estar alejado del lugar de producción para evitar tiempos de transporte que pueden degradar el producto así como consumos energéticos y esfuerzos humanos innecesarios, además de que se trata de uso admitido en suelo rústico.

- Alternativas de emplazamiento de la bodega dentro de la finca:

- Alternativa A (seleccionada) : emplazamiento de la bodega en la ubicación de una edificación agraria existente, en una posición centrada dentro de la explotación sustituyendo una edificación preexistente de bajo valor y cubierta de uralita.
- Alternativa B : emplazamiento de la bodega en otro espacio de la finca, ocupando zona de cultivos y manteniendo la edificación agraria existente.

Se justifica la selección de la alternativa A, por considerarla ambientalmente más adecuada, evitando ocupar zonas de cultivo. Por otra parte, se descarta el aprovechamiento de la edificación agrícola existente, teniendo en cuenta las características y el estado de la edificación. Además, su ubicación en el centro de la finca es idónea, para el transporte de la uva cosechada de los viñedos de las dos parcelas, y desde el punto de vista paisajístico, ya que solo será visible puntualmente desde algunas viviendas del núcleo de Moscardi.

- Alternativas al trazado del camino de acceso a la bodega:

- Alternativa A. Aprovechamiento del camino de tierra compactada existente que da acceso a la vivienda vacacional: Argumentan que daría lugar a interferencias entre estos usos y los de la actividad de la bodega. Además, entre otros, sería necesario aumentar su anchura actual, en una zona rodeada de viñedo.
- Alternativa B. Apertura de un nuevo camino rectilíneo y de menor longitud: Con las dimensiones adecuadas para la circulación de los vehículos de clientes y visitantes, así como para la circulación de maquinaria y camiones. No daría lugar a interferencias con los usos vacacionales, pero supondría pendientes del 15%, inadecuadas para la circulación de vehículos y afección al viñedo existente.
- Alternativa C (seleccionada). Nuevo camino adaptado a la orografía del terreno y a los cultivos de vid: Permitiendo disponer, como la alternativa B, de una zona de tráfico destinada a la actividad de la bodega y a la actividad agrícola, sin interferencias mutuas con los usos de la vivienda vacacional existentes en la finca, considerándose una solución conveniente por motivos funcionales y de seguridad de los usuarios y trabajadores. En cualquier caso, el trazado aprovecha zonas de paso actualmente ya utilizadas para el desarrollo de la actividad agrícola. Se trata de un camino de mayor longitud pero menor pendiente (6,75%) que la alternativa B.

De acuerdo con el documento ambiental, respecto al camino de acceso, se considera más adecuado disponer de un nuevo camino que podrá ser aprovechado para la actividad de la bodega y para las labores de la actividad agrícola de la finca, que no interfiera con los usos de vivienda vacacional. Se justifica la selección de la alternativa C porque es la solución que mejor se adapta al relieve, lo que permite la circulación con seguridad y sin afección a los cultivos existentes y futuros, además de aprovechar zonas de paso actualmente ya utilizadas para el desarrollo de la actividad agrícola. Además, esta alternativa permite la conservación de los diferentes algarrobos existentes junto al trazado.

El apartado de **inventario ambiental, procesos e interacciones** del EIA caracteriza los siguientes aspectos de forma correcta: Geografía, climatología, relieve y carácter topográfico, geología, hidrología superficial, hidrología subterránea, vegetación, hábitats, fauna potencial, usos del territorio, economía, población, valores de interés, infraestructuras, riesgos ambientales, paisaje.

El EIA contempla un apartado con el **estudio de incidencia paisajística** donde se estudia la cuenca visual y los focos visuales y determinan que la nueva bodega solo se podrá ver desde puntos concretos del casco urbano de Moscardi, pero el arbolado que rodea la bodega permitiría ocultar parcialmente la construcción. También evalúan las barreras visuales y el arbolado, la fragilidad paisajística y la capacidad de absorción visual de la actuación y evalúan los impactos sobre el paisaje concluyendo que se ha descartado la necesidad de medidas paisajísticas adicionales, más allá de la conservación de los ejemplares de árboles que rodean la edificación (encinas).

El EIA prevé un apartado titulado, **No necesidad de Evaluación de las repercusiones sobre los espacios de la Red Natura 2000**. Comentan que no será necesario desarrollar este apartado porque la actuación se desarrolla en una zona alejada de espacios integrados en la Red Natura 2000 y, por tanto, no se prevén efectos sobre estos espacios.

En el apartado **evaluación de la vulnerabilidad del proyecto frente a accidentes graves** establecen que el proyecto no es un proyecto generador de riesgos ni accidentes graves argumentando que la actividad no corresponde a una actividad industrial ni energética relevante (a

efectos de emisión de sustancias peligrosas) ni implica uso ni almacenamiento de materiales combustibles ni peligrosos. El proyecto tampoco contempla depósitos de almacenamiento subterráneos ni aéreos ni zonas de manejo de sustancias peligrosas.

Relativo a catástrofes o riesgo de catástrofes, describen brevemente factores que se tendrán en cuenta frente al riesgo de incendio, riesgo de vertidos o emisiones peligrosas a la atmósfera, riesgo sísmico, riesgo de inundación, riesgo por tornado y vientos extremadamente fuertes.

En el apartado de **estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, y la vulnerabilidad frente al cambio climático** se estudia el impacto directo e inducido sobre el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero durante la ejecución de obras y durante la fase de explotación. También proponen medidas de reducción de consumo energético y de las emisiones de gases de efecto invernadero y realizan un balance de emisiones de efecto invernadero destacando la incorporación de energías renovables en la finca que permitirán cubrir el consumo base de la bodega.

En el apartado de **Evaluación de efectos sinérgicos entre la actividad de la bodega y las actividades vacacionales existentes en la finca y su entorno inmediato** después de un desglose por aspectos de las posibles sinergias, se descartan efectos sinérgicos negativos apreciables. De hecho, destacan las sinergias positivas derivadas de la actividad económica ya que, a fin de mantener la actividad agrícola, se requiere la generación de rentas económicas para su mantenimiento. De esta forma, la bodega promoverá la conservación de la actividad agrícola.

El estudio de impacto ambiental incluye un apartado de **impactos ambientales añadidos del uso de agua por gestor autorizado frente a extracciones del pozo propio** donde se señalan que, el consumo de agua estimado es de 633 m³ /año, lo que implica 53 desplazamientos de camiones al año, equivalentes a un viaje por semana. Desplazamiento que consideran irrelevante tanto por las emisiones de CO₂ como por el aumento del tráfico rodado y posible saturación de las infraestructuras públicas.

En el EIA incorporan un **análisis de los efectos de la reutilización de materia orgánica vegetal en la mejora del suelo agrícola de la finca** donde explican que los residuos como las hojas del viñedo, ramas, pieles, pulpas, semillas y tallos, no son considerados desechos a eliminar, sino subproductos que se pueden aprovechar para la finca. El principal subproducto en la vinificación son la pulpa, las semillas y las pequeñas hojas que se utilizan como fertilizante orgánico en los cultivos, sin necesidad de secarlos previamente, ya que el proceso de secado se produce sobre el mismo suelo agrícola. Las buenas prácticas agrícolas recomiendan el uso de fertilización orgánica, que libera a los nutrientes más lentamente que la fertilización química, y ayuda a mejorar la calidad del suelo, la retención de agua y la resistencia a plagas y enfermedades. Estas prácticas se consideran beneficiosas para el medio ambiente y una buena estrategia para la nutrición de los cultivos.

En el apartado **descripción y evaluación de los posibles efectos ambientales** en los que desglosan las acciones/actuaciones durante la fase de ejecución y la fase de funcionamiento que pueden producir efectos ambientales, categorizan los posibles efectos en positivos, nulos, no significativo o irrelevante, compatible, moderado, severo y crítico. Los factores y subfactores ambientales evaluados son: *la calidad del aire* (calidad acústica y emisiones de polvo), *el clima* (cambio climático), *el suelo* (Relieve y carácter topográfico, recursos minerales del suelo, recursos edáficos, contaminación del suelo), *agua* (hidrología superficial, hidrología subterránea [calidad/cantidad], riesgo de inundación, zonas húmedas) *recursos biológicos* (vegetación con valor biológico, hábitats, fauna, avifauna), *economía* (actividades económicas inducidas, actividades económicas afectadas), *población* (estructura), *usos del territorio* (usos existentes), *valores de interés* (histórico, cultural, etnológico, espacios protegidos), *infraestructuras y equipamientos* (dotación de infraestructuras, afectación a infraestructuras existentes) *salud humana y seguridad* (riesgos naturales, efectos sobre la salud humana), *paisaje*.

Con la matriz de impacto presentada identifican 4 impactos positivos, 25 impactos nulos/irrelevantes y 2 compatibles.

El estudio de impacto presenta una serie de **medidas ambientales** (preventivas, correctoras y compensatorias) para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos. Plantean medidas preventivas durante la fase de ejecución frente a la calidad atmosférica, cambio climático, ocupación del espacio, movimientos de tierra, protección del suelo, gestión del suelo, protección de la vegetación, protección de la fauna, prevención de riesgo de incendio, destino adecuado de los residuos, infraestructuras existentes, terminación final del proyecto. Proponen también medidas durante la fase de explotación relativas al control del agua suministrada con camiones, al eventual suministro de agua potable y al destino adecuado de los residuos. Por último, si por algún hecho se tuviera que proceder al desmantelamiento de la bodega, se procederá a la redacción del correspondiente proyecto de demolición, donde en cualquier caso se tendrán que gestionar adecuadamente los residuos, producto de la demolición de acuerdo con su naturaleza y con las disposiciones legales que estén vigentes en ese momento.

Por último, el EIA incorpora un **plan de vigilancia ambiental** de acuerdo con lo establecido en el anexo VI de la Ley 21/2013 donde se contempla el seguimiento y control de los aspectos medioambientales del proyecto para garantizar el cumplimiento de las medidas protectoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.

3. Elementos significativos del entorno del proyecto

1. De acuerdo con el PTM, el ámbito de actuación está calificado principalmente como suelo rústico general (SRG) (98% de la superficie), con una porción minoritaria correspondiente a suelo rústico común, área de transición y de armonización (AT-H), que no afecta al edificio de



nueva planta. Por otra parte, una porción de unos 400 m² al norte del polígono 17, parcela 1, está afectada por el área de protección territorial (APT) de la carretera Ma-2131 (Selva a Campanet), sin afección del edificio bodega, la zona de estacionamiento de vehículos y el sistema de tratamiento de aguas residuales de la actividad.

2. La zona de estudio se localiza fuera de espacios de relevancia ambiental, de espacios definidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, o de áreas con hábitats de interés comunitario (HIC). La zona de estudio tampoco se encuentra dentro del área de afectación del plan de ordenación de los recursos naturales del paraje natural de la Serra de Tramuntana.

3. No está afectado por áreas de prevención de riesgos (APR) de erosión, desprendimiento, inundación o incendios. Según el IV Plan Forestal de las Illes Balears 2015-2024, se corresponde principalmente con una zona con bajo riesgo de incendio forestal.

4. El proyecto se localiza dentro de la Unidad Paisajística 8 (UP-8) «Raiguer». Según el documento ambiental, se trata de un mosaico agroforestal, donde figuran principalmente especies cultivadas, como almendros (*Prunus dulcis*), algarrobos (*Ceratonia siliqua*), viña (*Vitis vinifera*) y olivos (*Olea europaea*), así como ejemplares dispersos de acebuche (*Olea europaea*) y encina (*Quercus ilex*). Asimismo, en un extremo de la parcela 213, alejado de la ubicación del edificio bodega, aparece una zona forestal constituida para pinar con presencia de encinas.

5. Los terrenos objeto de estudio se ubican sobre la masa de agua subterránea 1811M1 “Sa Pobla”, acuífero superficial en mal estado cuantitativo y cualitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. Se corresponde a una zona vulnerable por contaminación de nitratos (ZVCN).

6. Dentro del polígono 17, parcela 1, figura un pozo de uso doméstico (AAS_9668_Vigent-AAS_966). Según el documento ambiental, este no se utilizará para la actividad. Por otra parte, no figura ningún pozo de abastecimiento urbano a una distancia inferior a 1 km de la zona de estudio.

7. Según informe del Servicio de Protección de Especies, en el ámbito de actuación no figuran especies protegidas. Tampoco se tiene constancia de la presencia de nidos de rapaces a menos de 1.000 metros de distancia.

En cualquier caso, de acuerdo con el documento ambiental, la zona de estudio forma parte del refugio de fauna de Can Gelat (núm. 122) y, de acuerdo con el IDEIB, se sitúa dentro de un área de protección de la avifauna contra la electrocución.

8. Cabe destacar que de acuerdo con el mapa topográfico del IDEIB, la zona donde se construirá la bodega se llama Comellar de s'Alzina Grossa. Este nombre es posible que haga referencia a la encina situada cerca de la actual construcción agrícola que debe demolerse.

9. De acuerdo con el documento ambiental, en el ámbito de actuación no figuran elementos catalogados. En las proximidades, aparece el elemento catalogado del cementerio (AR-14).

4. Resumen del proceso de evaluación

4.1. Tramitación

De acuerdo con el artículo 13.1.d del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos: Los proyectos que hayan sido sometidos a evaluación ambiental simplificada cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En la resolución de EIA simplificada publicada en el BOIB num. 164 en fecha 17 de diciembre de 2022 se establece que deberá sujetarse a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto básico y proyecto preliminar de actividades para bodega de productos de la propia explotación, polígono 17, parcela 1 (TM de Selva), firmado con fecha 30 de noviembre de 2020 por el Sr. Matías Capó Rodríguez, ingeniero agrónomo, y por el Sr. Àngel Lluïa, arquitecto, de PROYECTOS ILLES SL, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante, con núm. V202001727 y fecha 7 de diciembre de 2020, de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

4.2. Fase de información pública y de consultas

En el BOIB núm. 131, de fecha 23 de septiembre de 2023 se realiza la información pública del proyecto básico de bodega de productos de la propia explotación en el polígono 17 parcela 1 del TM de Selva (Exp.: 31a/2022) por un plazo de treinta días a contar a partir del día siguiente de la publicación.



Durante la exposición pública se consultaron las siguientes AAPP afectadas:

- Dirección insular de Paisaje y Territorio.
- Dirección insular de Urbanismo.
- Dirección insular de Infraestructuras.
- Servicio de Caza.
- Servicio de Estudios y Planificación, DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas, DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Protección de Especies, DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Dirección general de Salud Pública.
- Servicio de reforma y desarrollo agrario.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, DG de Energía y Cambio Climático.
- Servicio de Agricultura.
- Amics de la Terra.
- Grupo Balear de Ornitología y Defensa de la naturaleza.

A fecha de redacción de este documento no se ha recibido ningún informe por parte de las administraciones consultadas con relación al estudio de impacto ambiental y el proyecto básico dentro del trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria (35A/2024). Sin embargo, con el precedente de que el proyecto estuvo sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada (31a/2022) y durante ese procedimiento se recibieron informes de las administraciones posiblemente afectadas, estos, se tendrán en cuenta a la hora de fundamentar el presente informe propuesta.

Se recibieron informes favorables sin condicionantes por parte de:

- Servicio de Residuos y Suelos Contaminados.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- DG de Salud Pública, de la Consejería de Salud.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Las siguientes administraciones expusieron una serie de comentarios y condicionantes que se recogen en este informe propuesta y se analizarán en el apartado de consideraciones técnicas ya que buena parte de ellos se han incorporado y resuelto en el estudio de impacto ambiental o en el proyecto técnico:

- Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos donde se concluye que:

- *Se informa que la actividad de la instalación de producción de vino es una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (APCA) 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 Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, por las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos en la fermentación del vino y por los olores.*
- *Ya que según la documentación presentada se prevé una producción de vino anual de 42.000 l, por tanto inferior a 50.000 l/año, la actividad no está sometida ni a autorización ni a notificación administrativa, si bien debe cumplir con los condicionantes de la Ley 34/2007.*
- *En la fase de obras además de las medidas correctoras propuestas se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas con el fin de minimizar la contaminación atmosférica*
http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/
- *Las nuevas edificaciones que se construyan, deben ir en concordancia con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética. En particular con los artículos 32, 41 y 42 descritos en el apartado de consideraciones. Por tanto, a pesar de que la actividad sea estacional, debe plantearse la implementación de energías renovables.*
- *Se tendrán que reservar un porcentaje no inferior al 2% de las plazas de aparcamiento a vehículos libres de emisiones y en los aparcamientos se tendrán que instalar puntos de recarga para los vehículos eléctricos.*

- Informe del Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos donde se concluye que:

- *Informamos favorablemente condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:*



- En relación con el suministro de agua mediante camiones, éste debe llevarse a cabo por empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado o sea de agua desalinizada y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados. Si quisiera hacer uso para bodega del pozo ubicado en la parcela, previamente debe regularizar su situación en el Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH.
- En relación al sistema de depuración, el sistema que se proyecte deberá cumplir con las condiciones de depuración y con lo establecido en el artículo 80 y el Anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos con actividades económicas.
- Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo dispuesto en el art. 2 punto 1 c) del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

• Informe de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca donde se concluye que:

- Respecto a la Norma 22. Condiciones de integración paisajística y ambiental:

- Las aberturas no son de tipología tradicional, aunque sean más altas que anchas, ya que se configuran en grandes cristalerías. No cumple.
- La cubierta está inclinada de tejas con 4 vertientes, no propia de los tejados de las edificaciones tradicionales de Mallorca. Salvo algunas posesiones, tipología que se reconoce de inmediato y que no es el caso. La escalera exterior propuesta también plantea alguna duda sobre su adecuación a las tipologías arquitectónicas tradicionales.

Se considera que dichos elementos no se integran plenamente en el paisaje.

- Asimismo, en caso de intervención en las vallas de la propiedad o en caso de poner carteles se debe cumplir con los requerimientos de la norma.
- Respecto a la norma 44. Contaminación lumínica: en la documentación presentada no hay información suficiente para poder valorar. En el Proyecto técnico que obtendrá la licencia de obras deberían cumplirse las condiciones de la Norma.

• Informe de la Dirección Insular de Infraestructuras, del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca donde se concluye que:

- 1. De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja entorno a la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente a las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cincuenta (50) metros en carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria. **Por tanto, solo se informa respecto a esta franja. La totalidad del edificio de bodega, la zona de estacionamiento de 66 plazas y sistema de tratamiento de aguas residuales están más allá de esta distancia y no es preceptivo informar.**
- 2. De acuerdo con el artículo 31.1 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, se define como zona de protección de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de estas de dieciocho (18) metros en las carreteras de dos (2) carriles en las redes primaria y secundaria. En la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial previa autorización, en cualquier caso, del organismo gestor.
- 3. De acuerdo con el artículo 33.3.c de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, los movimientos de tierra, cuya finalidad sea exclusivamente la adecuación del terreno para la explotación agrícola o de otros similares que sean admisibles en la zona de protección, podrán autorizarse siempre que no afecten negativamente a las condiciones de trazado de la vía ni al libre curso de las aguas y que estén fuera de la zona de dominio público. **Por tanto, los viales generados dentro de la zona de protección deberán adaptarse al terreno natural y estar ejecutados con pavimento granular sin ningún tipo de conglomerante, como establece el proyecto con tierra compactada.**
- 4. La geometría proyectada del acceso a la parcela no cumple los parámetros establecidos por esta Dirección Insular. De acuerdo con el artículo 35.1 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, se prohíbe la construcción de nuevos accesos a las carreteras de las redes primaria y secundaria. Por tanto, como existe un acceso a la parcela, se puede acondicionar y deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) El acceso deberá tener un radio de giro mínimo de NUEVE (9) metros medidos desde el borde de la calzada, en sustitución de los once (11) metros proyectados.
- b) El portillo o barrera estarán situados a una distancia mínima de OCHO (8) metros de la arista exterior de la explanación.
- c) Al no haber problemas de estacionamiento futuros, el ancho máximo del acceso será de seis (6) metros, excepto cuando se justifique por razones especiales.
- d) El tramo de acceso comprendido entre la barrera y la carretera deberá pavimentarse debidamente mediante firme



asfáltico u hormigón igualando la geometría y tipo de sección adecuada, con una pendiente que aleje las aguas de lluvia de la carretera.

e) La cuneta pisable tiene como función el drenaje horizontal para dar continuidad a las aguas de escorrentía y no deberá modificarse la cota natural para permitir la normal y libre circulación de las aguas. La cota del terreno de aguas abajo será ligeramente inferior a la cota de aguas arriba.

f) El acceso existente deberá cerrarse de forma definitiva con el mismo tipo de cierre que el de la tipología (palos y rejilla, "marès no aterracat" o pared de piedra seca) de la finca y una vez ejecutado el nuevo acceso.

g) El acceso de peatones para acceder al firme tendrá un ancho máximo de UN (1) metro, abrirá hacia el interior de la parcela y la altura máxima será igual a la del cerramiento.

◦ 5. De acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, se prohíbe la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras integradas en las redes primaria y secundaria. Esta prohibición no da lugar a ningún tipo de indemnización.

◦ 6. Previamente al inicio de las obras deberán recaudar la pertinente autorización del Departamento de Movilidad e Infraestructuras.

• Informe de la Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca donde se concluye que:

◦ **La actividad solicitada. Usos admitidos**

De acuerdo con el artículo 5.1.a) de la Ley agraria, también se considerará parte de la actividad agraria la venta directa y la degustación de la producción propia dentro de los elementos que integran la explotación, siempre que el producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, como es el caso del vino de la uva.

Según establece el artículo 101 de la ley agraria, los usos agrarios son usos admitidos, sin perjuicio de lo que establezca la regulación urbanística, territorial, ambiental o sectorial para preservar otros valores.

Las actividades complementarias agroturísticas y de agricultura de ocio vinculadas a explotaciones agrarias preferentes del artículo 95 de la ley agraria, entre ellas las actividades agro culturales del artículo 99, se incardinan dentro del «resto de actividades complementarias» en la definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico, Anexo 1, de la Ley 6/1999 de directrices de ordenación territorial de las Illes Balears (DOT).

De acuerdo con la matriz vigente, estos usos son admitidos en suelo rústico de régimen general.

◦ **Fincas registrales y usos afectados**

No se identifica la finca registral objeto de proyecto ni su superficie.

El proyecto ha considerado como finca la parcela catastral 1 del polígono 17 de Selva, con una superficie de 109.577 m².

Si bien el proyecto enuncia que dentro de esta finca se encuentra construida una vivienda destinada a alquiler vacacional, los límites de la parcela considerados en el proyecto no coinciden exactamente con los de la parcela catastral (en el límite oeste la edificación auxiliar estaría mayormente ubicada en la parcela 213, en el extremo noreste con la carretera la parcela 213 presenta un apéndice...) Asimismo, dentro de la parcela colindante 213 también se encuentra construida otra vivienda también destinada a alquiler vacacional.

Con el fin de valorar los condicionantes urbanísticos del proyecto debería aclararse cuál es la finca registral objeto del proyecto, su superficie y límites.

A todos los efectos, deberían considerarse las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, así como los usos implantados dentro de la finca registralmente acreditada.

En cualquier caso, deberá quedar acreditada la legalidad de las construcciones existentes en la delimitación de la finca registral objeto del proyecto, a efectos de aplicación del régimen de edificios en situación fuera de ordenación.

◦ **Vinculación de usos y cumplimiento de condiciones y parámetros urbanísticos**

El artículo 110 de la Ley agraria establece que, en caso de que la parcela esté vinculada a un uso condicionado -como sería el caso, ya que existe implantado el uso de vivienda unifamiliar-, se pueden autorizar las edificaciones estrictamente necesarias para las actividades agrarias y complementarias, siempre que no se superen los parámetros exigidos en el artículo 111.



Asimismo, se determina que en ningún caso debe autorizarse más de una vivienda unifamiliar por parcela.

El artículo 111 de la Ley agraria establece que las condiciones de edificaciones, construcciones, e instalaciones y condiciones de uso, de las actividades vinculadas a las actividades agrarias y complementarias, son las que establece la Ley agraria y la normativa territorial y urbanística.

Y en particular, en el caso de edificaciones de nueva planta se exige una parcela mínima de 14.000 m².

El municipio de Selva no dispone de instrumento de planeamiento general, pero sí de un Proyecto de delimitación de suelo urbano -PDSU- y un Catálogo de elementos y espacios protegidos aprobados el 12/05/20 (BOIB núm. 103 de 6/06/2022 y corrección de erratas catálogo BOIB núm. 175 de 13/10/2020).

El proyecto que nos ocupa se sitúa fuera de la delimitación de suelo urbano y no está afectado por ninguna figura de protección que derive del Catálogo de protección municipal. La parcela se encuentra así clasificada como suelo rústico.

A esta clase de suelo le son, por tanto, aplicables las condiciones y parámetros que determina la Ley de suelo rústico y el Plan territorial de Mallorca:

- Categoría de suelo rústico de régimen general SRG (pequeñas zonas afectadas por un área de protección territorial -APT- de carreteras, y área de transición de armonización -ATH-).
- Parcela mínima 14.000 m².
- Ocupación 4% en SRG (3% en ATH).
- Edificabilidad 3% en SRG (2% en ATH).
- Volumen máximo por edificio 1.500 m³ (Ley de suelo rústico).
- Altura máxima: la menor entre 2 plantas y 8 m (contados desde nivel planta baja a coronamiento de cubierta).

◦ Para llevar a cabo las actividades de bodega, venta y degustación de producto propio se ha proyectado un edificio de dos plantas y sótano, con altura total 9,95 m y volumen total 2.616,92 m³. Esta edificación supera con creces los parámetros de altura y volumen máximo permitidos de 8 m y 1.500 m³ respectivamente.

Con independencia de lo anterior, y de acuerdo con el anexo urbanístico aportado, respecto de la parcela considerada de 109.577 m², el proyecto cumpliría el resto de condiciones de ocupación y edificabilidad determinadas por la normativa urbanística de aplicación.

En cuanto a altura y volumen, el anexo urbanístico observa expresamente que se solicita la exoneración de los parámetros de volumen por edificio y altura totales según el artículo 114 de la Ley agraria.

◦ Posibilidad de exoneració

El artículo 21.3 de la Ley de suelo rústico determina que los edificios e instalaciones de nueva planta deberán cumplir con lo dispuesto en el título IV de esta ley salvo que, por las especiales características de la actividad de que se trate, el informe preceptivo de la administración competente los exonere, total o parcialmente, en los términos que establezca reglamentariamente. La norma 22.3 del Plan territorial establece que puede exonerarse del cumplimiento de los parámetros de integración paisajística de la norma 22 (donde se determina la altura máxima) a aquellas edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido cuando así lo autorice su normativa específica.

El artículo 114 de la Ley agraria, de acuerdo con el artículo 21.3, de la Ley de suelo rústico, regula la posibilidad de exoneración, total o parcial, del cumplimiento de determinadas condiciones urbanísticas, entre ellas su volumen y altura.

Asimismo, se establece que la solicitud de exoneración irá acompañada de una memoria agronómica que justifique y valore técnicamente la necesidad y la conveniencia de la exoneración, y la inexistencia de alternativas viables que no exijan exoneración; además, si procede, debe fijar las medidas protectoras, correctoras o compensatorias adecuadas.

La bodega se proyecta en un único edificio rectangular de 23,70 m x 12,6 m, de planta sótano, planta baja y planta piso. La última planta se ha configurado para el uso de clientes (tienda, venta y degustación) y trabajos administrativos y de laboratorio y control enológico.

*Debemos recordar que el artículo 110 de la Ley agraria determina que las edificaciones serán las **estrictamente necesarias** para las actividades agrarias y complementarias, y siempre que no se superen los parámetros exigidos en el artículo 111.*

En particular debemos decir que la distribución de bodega proyectada, en un único edificio de dos plantas y con un programa público en la planta superior no es la única alternativa viable, puesto que es posible desarrollar el programa en edificaciones de menor altura y en

edificaciones independientes.

No se ha encontrado la memoria agronómica justificativa de la necesidad y conveniencia técnica de la exoneración, así como de la inexistencia de alternativas viables.

No consta justificado que la actividad de zona de clientes, administrativa y laboratorio precise técnicamente de una altura y volumen superiores a los determinados por la normativa urbanística y territorial de aplicación.

No consta justificada la inexistencia de alternativas viables que no requieran la exoneración de los parámetros de altura y volumen.

No constan definidas medidas protectoras, correctoras o compensatorias de integración.

◦ **Adecuación del proyecto a las necesidades**

El artículo 21 de la Ley de suelo rústico prescribe que las actuaciones relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas, deben ser **adecuadas para el desarrollo efectivo** y no podrán suponer transformación de las características esenciales de los terrenos. **Los edificios e instalaciones vinculados a estas actuaciones deben limitarse a los estrictamente necesarios.**

El artículo 110 de la Ley agraria establece que pueden autorizarse las **edificaciones estrictamente necesarias** para las actividades agrarias y complementarias.

En el caso de actuaciones que impliquen edificios o construcciones de nueva planta, ampliaciones de las existentes o cambios de uso a favor de una actividad complementaria, **deberá justificarse que sean los estrictamente necesarios** para llevar a cabo la actividad que se pretende.

La bodega se dimensiona por una explotación de 7,40 ha de viñedo. Como hemos dicho, en una edificación única donde también se consideran espacios para degustación, tienda y venta (82,37 m²), así como zonas de porche exteriores (2 x 19,63 m²).

Además del edificio, se proyectan las siguientes intervenciones exteriores:

- Adecuación del acceso por automóviles y autocares de hasta 15 m.
- Formación de un nuevo camino desde el acceso a la bodega.
- Adecuación de un área de aparcamiento para 66 coches.
- Construcción de una explanada de llegada y 2 plazas de aparcamiento accesible.

◦ **Acceso**

La entrada actual desde la carretera Ma-2131 de la finca se adecua para el acceso de vehículos de mayores dimensiones (autocares) que se prevé visiten la bodega para las actividades de venta y degustación

◦ **Camino y zona de aparcamiento**

Se propone la habilitación de un nuevo camino que atraviesa la finca desde ese acceso hasta la bodega, descartando la adecuación del camino actualmente existente por posibles interferencias con el uso de vivienda existente. Se enuncia que su finalidad es servir a la actividad de bodega, pero también a las actividades agroalimentarias asociadas a la bodega. Así se prevé para camiones, maquinaria, automóviles y autocares.

Tanto en el proyecto como en el documento ambiental se enuncia que este camino sólo requiere la regularización del terreno y compactado.

Sin embargo, se puede comprobar que la orografía por la que discurre este vial no es plana ni regular.

Asimismo, no se determina cuál será la anchura de este nuevo vial ni las secciones que se producirán en su intersección con el terreno natural.

También se prevé una "reserva" de zona de aparcamiento para 66 coches, que solo precisa de la regularización del terreno, según se enuncia. No se presenta ningún estudio de cuál es la zona reservada para este uso (señalización y zonas de circulación afectadas), y que supone la actuación mínima para dar estos servicios.

También se proyecta una gran explanada de 532,39 m² con pérgola, jardineras, fuentes y bancos. Es un espacio de gran tamaño pavimentado, sin que se justifique que corresponde a un programa mínimo y adecuado para la actividad que se pretende llevar a cabo.

Se debería justificar la necesidad y carácter de mínimos de todas estas actuaciones que alteran el estado natural del terreno (vial,

aparcamiento, explanada).

Se debería justificar la imposibilidad de adecuación del nuevo vial a las necesidades de la actividad que se implanta, ya que presumiblemente sería la opción de menor impacto sobre el territorio.

Se debería detallar cuál es la anchura prevista para el nuevo vial (que deberá ser la mínima para dar el servicio que se precisa) y las secciones que se producirán sobre el terreno en los puntos más desfavorables, a fin de acreditar que esta actuación realmente es viable con una mera compactación y nivelación.

Se debería concretar el ámbito y actuaciones concretas para la habilitación de la zona de aparcamiento prevista.

Se debería justificar la necesidad de la gran explanada pavimentada que se prevé ante el acceso de la bodega.

El proyecto deberá cumplir la normativa sectorial de aplicación, es decir, aquella vigente en materia agraria, y deberá disponer de la pertinente autorización del Departamento de Movilidad e Infraestructuras.

• Informe de la Comisión Técnica de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y desarrollo agrario donde se concluye que:

En fecha 12/11/2021, se reunió la Comisión Técnica prevista en el Decreto 17/2017, de 21 de abril, por el que se fijan los principios generales de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones e instalaciones agrarias y complementarias en explotaciones agrarias en el 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 en el ámbito de la isla de Mallorca.

En la citada Comisión se analizó el expediente SR 133/2020: Bodega. Término municipal de Selva. Promotor: Finca Can Gelat SL, acordando lo siguiente: «Informar favorablemente la exoneración de la condición urbanística de volumen y altura del proyecto del expediente SR 133/2020».

• Informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario donde se concluye que:

Dado lo que establece la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears y desde el punto de vista agrario, este Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario informa FAVORABLEMENTE el proyecto mencionado, ya que en el momento de su emisión, la actuación agraria se ajusta a las necesidades actuales de la explotación agraria, teniendo en cuenta el destino para el cual se solicita, y con base en la documentación presentada, sin perjuicio de lo establecido en la normativa territorial o urbanística.

Destacar que dentro del cuerpo del texto del informe en el apartado de consideraciones comentan lo siguiente:

[...] la actuación proyectada es adecuada para atender las necesidades actuales de la explotación, por lo que se ajusta a lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 de la citada ley, en relación con el cumplimiento de: [...], - La adecuación de la actuación al desarrollo efectivo de la actividad agraria y complementaria y que es estrictamente necesaria.

• Informe de impacto ambiental (31a/2022) firmado en fecha 7 de noviembre de 2022 sobre el proyecto básico y proyecto preliminar de actividades para bodega de productos de la propia explotación, polígono 17, parcela 1 (TM Selva) donde se concluye :

◦ *Sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto básico y proyecto preliminar de actividades para bodega de productos de la propia explotación, polígono 17, parcela 1 (TM de Selva), firmado con fecha 30 de noviembre de 2020 por el sr. Matías Capó Rodríguez, ingeniero agrónomo, y por el sr. Àngel Lluï, arquitecto, de PROYECTOS ILLES SL, y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante, con núm. V202001727 y fecha 7 de diciembre de 2020, de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

◦ *El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018, así como por lo que se establece en el apartado 2 del artículo 21 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 Illes Balears. Deberán incluirse los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.*

◦ *El EIA debe incluir, de acuerdo con el art. 21.2 del Decreto legislativo 1/2020, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero y también la vulnerabilidad frente al cambio climático. También, según el artículo 27 de este Decreto legislativo, el EIA debe incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación tendrá que ir firmada por la persona redactora y colaboradores.*

◦ *Tal y como prevé el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la Ley 21/2013, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, incluida la alternativa cero o de no*



actuación, y que sean técnicamente viables. Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional, entre ellos el ambiental.

◦ Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables. Debe incluirse, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

◦ Si el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará un auditor ambiental. Deberán incluirse, en el presupuesto del proyecto y el EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

◦ Además, en el EIA se tendrán que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Se deberá aclarar la vinculación tanto de la parcela 1, polígono 17, como de la parcela 213, polígono 17, que se asocian al proyecto, a efectos de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears.

2. De acuerdo con la Dirección Insular de Urbanismo:

- Con el fin de valorar los condicionantes urbanísticos del proyecto debería aclararse cuál es la finca registral objeto del proyecto, su superficie y límites.

- A todos los efectos, deberían considerarse las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, así como los usos implantados dentro de la finca registralmente acreditada.

- En cualquier caso, deberá quedar acreditada la legalidad de las construcciones existentes en la delimitación de la finca registral objeto del proyecto, a efectos de aplicación del régimen de edificios en situación fuera de ordenación.

- No consta justificado que la actividad de zona de clientes, administrativa y laboratorio precise técnicamente de una altura y volumen superiores a los determinados por la normativa urbanística y territorial de aplicación.

- No consta justificada la inexistencia de alternativas viables que no requieran de la exoneración de los parámetros de altura y volumen.

- No constan definidas medidas protectoras, correctoras o compensatorias de integración.

- Se debería justificar la necesidad y carácter de mínimos de todas estas actuaciones que alteran el estado natural del terreno (vial, aparcamiento, explanada).

- Se debería justificar la imposibilidad de adecuación del nuevo vial a las necesidades de la actividad que se implanta, ya que presumiblemente sería la opción de menor impacto sobre el territorio.

- Se debería detallar cuál es la anchura prevista por el nuevo vial (que deberá ser la mínima para dar el servicio que se precisa) y las secciones que se producirán sobre el terreno en los puntos más desfavorables, a fin de acreditar que esta actuación realmente es viable con una mera compactación y nivelación.

- Se debería concretar el ámbito y actuaciones concretas para la habilitación de la zona de aparcamiento prevista.

- Se debería justificar la necesidad de la gran explanada pavimentada que se prevé ante el acceso de la bodega.

3. Evaluar el efecto sinérgico de la actividad de bodega y de la actividad de alquiler vacacional existente en la finca (Can Gelat de Baix (ETV/5527), dentro de la parcela 1, y Can Gelat de Dalt (ETV/5528), dentro de la parcela 213), y en su caso, incorporar medidas correctoras.

4. Evaluar el impacto ambiental derivado del abastecimiento de agua para la bodega, mediante camiones cisterna, y en su caso, incorporar medidas correctoras.

5. De acuerdo con el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, aunque la actividad sea estacional, plantear la implementación de energías renovables, teniendo en cuenta que las nuevas edificaciones deben tener un consumo energético casi nulo.

6. Estimar las emisiones de la actividad, incluidas las derivadas de la fermentación durante el proceso de producción del vino, y establecer medidas compensatorias para lograr un balance de emisiones cercano a cero.

7. Evaluar los impactos ambientales derivados de la gestión de los residuos orgánicos procedentes de la elaboración del vino y detallar sus condiciones de almacenamiento, para su aplicación en la finca del compost resultante, como enmienda orgánica.

8. Identificar y evaluar los impactos ambientales de una eventual fase de desmantelamiento de la bodega, y las medidas ambientales que se van a adoptar.

9. Incluir una partida específica para el seguimiento de las medidas correctoras y detallar las actuaciones en caso de incumplimiento, para las distintas fases del proyecto.

5. Consideraciones técnicas

a) El estudio de impacto ambiental recoge las consideraciones realizadas por el Servicio de Cambio Climático en su informe de fecha 13 de abril de 2022 referentes a la implementación de energías renovables. Concretamente, se instalarán 55 paneles fotovoltaicos para autoconsumo

ocupando una superficie de 200 m² con una potencia total de 29,97 kW. Por otra parte, reservarán dos plazas de aparcamiento en vehículos libres de emisiones y se instalarán 2 puntos de recarga para vehículos eléctricos tal y como condiciona el informe del Servicio de Cambio Climático.

b) El Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Vigilancia Ambiental recogen las consideraciones realizadas por el Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos en su informe de fecha 31 de mayo de 2022 en relación al suministro de agua por camiones y al sistema de depuración de agua. En el EIA comentan que todas las medidas propuestas por el Servicio de Estudios y Planificación quedarán incluidas en el proyecto ejecutivo.

c) Tanto en el informe de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consejo de Mallorca como en el informe de la Dirección Insular de urbanismo del Consell hacen referencia a la *Norma 22. Condiciones de integración paisajística y ambiental* del Plan Territorial de Mallorca.

- De acuerdo con el punto 1.a.1 de la Norma 22, la superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo, no podrá superar el 3% de la superficie de la parcela. De acuerdo con el proyecto, la parcela 1 del polígono 17 donde se llevará a cabo la actuación tiene una superficie de 109.577 m² y si se suman todas las edificaciones ya construidas (vivienda vacacional y garaje) más la bodega objeto del proyecto y se resta la edificación agraria que se pretende demoler, el total de superficie construida es de 1.222m². Esta superficie construida no supera los límites establecidos por el PTM.

- De acuerdo con el punto 1.a.2 de la Norma 22, el porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupado por la edificación y el resto de elementos constructivos no podrá superar el 4% de la superficie de la parcela. De acuerdo con el proyecto, la parcela 1 del polígono 17 donde se llevará a cabo la actuación tiene una superficie de 109.577 m² y si se suman los elementos constructivos que existen en la actualidad más el edificio de la bodega, la explanada de acceso, el aljibe proyectado, el acceso desde la carretera y el nuevo sistema de aguas residuales, el total de la superficie ocupada es de 2.954 m². Esta superficie ocupada no supera los límites establecidos por el PTM. Incluso si se suma la superficie que ocuparían las plazas de aparcamiento previstas (aunque no sea ningún elemento constructivo) no se alcanzaría el límite de ocupación de la parcela de estudio. Cabe comentar, que la explanada proyectada pretende ocupar una superficie en la que se observa mediante fotografía aérea la falta de vegetación superficial. Este suelo, muy probablemente, presenta compactación y degradación superficial por el paso continuado de maquinaria agrícola que utiliza el edificio agrario existente para las actividades de la explotación de la finca. Por tanto, no se prevén impactos ambientales significativos por la pavimentación de este espacio para la construcción de la explanada de acceso a la bodega proyectada.

- De acuerdo con el punto 1.a.3 de la Norma 22 la altura máxima será la menor entre a) dos plantas o b) ocho metros, contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta el coronamiento de la cubierta. Mediante el acuerdo de la Comisión Técnica prevista en el Decreto 17/2017, de 21 de abril se emite informe de exoneración de las condiciones urbanísticas de las edificaciones y las instalaciones agrarias y complementarias en el ámbito de la isla de Mallorca en fecha 12 de noviembre de 2021 donde se acuerda lo siguiente: "Informar favorablemente la exoneración de la condición urbanística de volumen y altura del proyecto del expediente SR 133/2020". De esta forma la bodega queda exonerada del cumplimiento del punto 1.a.3 de la Norma 22.

- De acuerdo con el punto 1.c.4 de la Norma 22 queda **prohibida** la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, salvo aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta [...]. Actualmente, ya existe un camino a la finca que va hasta la vivienda vacacional y continúa hasta la edificación agrícola en la que se proyecta la bodega. Por tanto, el proyecto de bodega ya dispone de camino y sirve a las necesidades del mismo. En el estudio de impacto descartan la opción de utilizar el camino existente porque expresan que interferiría con la actividad de la vivienda vacacional. Este no se considera un motivo suficientemente relevante que justifique descartar el uso del camino existente y optar por la adecuación de un nuevo camino. El nuevo camino recorrería más distancia, ya que se proyecta de forma sinuosa entre los viñedos provocando la consecuente compactación del terreno, impacto ambiental considerado moderado y de difícil reparación en caso de abandono, con un coste económico elevado. Además de la compactación, debería valorarse el impacto visual de la apertura del nuevo camino y la generación de polvo en suspensión, ya que no se prevé pavimentarlo. Por estos motivos y para evitar dichos impactos no se podrá abrir un nuevo camino hasta la bodega.

Por otra parte, es necesario tener en cuenta que la bodega dispondrá de un aforo de 107 personas. A consecuencia del aforo deben habilitarse las plazas correspondientes de aparcamiento, que en este caso, se han calculado 66 plazas de aparcamiento. En este sentido, se considera adecuada la ubicación de las plazas de aparcamiento, ya que mediante las fotografías aéreas se observa la poca entidad vegetal del espacio en el que se proyecta el aparcamiento. Además, de acuerdo con el EIA se conservará el arbolado cercano a las plazas de aparcamiento, actuación que se considera adecuada y necesaria. Por eso sí que se podrá adecuar un vial que conecte el camino principal existente con la zona de aparcamientos. Concretamente, entre el km 0,3 y 0,35 del vial existente en la finca Can Gelat (a contar desde el acceso a la carretera MA-2131) **se podrá habilitar un camino** sin asfaltar para acceder a la zona de aparcamiento proyectada. También se podrán habilitar los dos segmentos de camino proyectados que van desde el estacionamiento hasta la bodega.

d) El estudio de impacto ambiental y el proyecto técnico recogen las consideraciones realizadas por la Dirección Insular de Infraestructuras, del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca en su informe de fecha 12 de agosto de 2022 en lo referente a la



adecuación del acceso a la finca desde la carretera para cumplir con la normativa vigente. De hecho, el promotor dentro del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria modifica el proyecto técnico y presenta nuevos planos sobre el acceso a la finca a fin de incorporar los condicionantes planteados por la Dirección Insular de Infraestructuras.

e) Entre el anexo de proyecto y el estudio de impacto ambiental presentados, resuelven las principales consideraciones realizadas en las conclusiones del Informe de Impacto Ambiental firmado en fecha 7 de noviembre de 2022 por el que se sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto del presente informe.

- Presentan el estudio de impacto ambiental con todos los apartados que establece el artículo 35 de la ley 21/2013 y lo que dispone el apartado 2 del artículo 21 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto (Estudio de incidencia paisajística y Estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad frente al cambio climático).

- En el EIA se aclara que la documentación respecto a la acreditación de la parcela registral y la legalidad de las construcciones existentes fue aportada al Ayuntamiento de Selva como anexo del proyecto básico con número de visado V202200507 de fecha 21/03/2022.

- En el EIA exponen lo siguiente haciendo referencia a las consideraciones hechas en el informe de la Dirección Insular de Urbanismo: «En la memoria agronómica aportada a la Dirección General de Agricultura se especifica la necesidad y conveniencia técnica de la exoneración, así como la inexistencia de alternativas viables. Esta memoria que solicitaba la exoneración de volumen y altura, fue informada por la Dirección General de Agricultura con fecha 10 de septiembre de 2021 donde decía que **el sobredimensionamiento de la bodega era favorable**, también fue informada favorablemente con fecha 26 de noviembre de 2021 por el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura que **las construcciones agrarias son las estrictamente necesarias**, y también fue informada favorablemente por la comisión técnica de exoneración con fecha 23 de noviembre de 2021, según reunión de la comisión mantenida con fecha 12 de noviembre de 2021, donde entre otros miembros se encuentra el mismo departamento de territorio del Consell de Mallorca que comunica esta prescripción el cual halló **justificada y razonada la exoneración de la condición urbanística de volumen y altura** del proyecto entregado.»

- En el EIA y en el anexo del proyecto explican en detalle (aportando planos adicionales) las características de la zona de estacionamiento y el nuevo acceso a la finca.

- Justifican mediante el aforo de la bodega, la necesidad de la explanada exterior.

- Añaden un apartado al EIA para evaluar el efecto sinérgico de la actividad de bodega y la actividad de alquiler vacacional.

- Añaden un apartado al EIA donde estiman las emisiones de CO₂.

- Añaden un apartado al EIA donde evalúan los impactos derivados de la gestión de los residuos orgánicos procedentes de la elaboración del vino.

- Cuentan brevemente que en caso de llevarse a cabo un desmantelamiento de la bodega, se procederá a la redacción y tramitación del correspondiente proyecto de desmantelamiento.

- Incluyen el correspondiente Plan de vigilancia ambiental en el que se incorporan diferentes medidas correctoras durante la fase de ejecución y explotación.

f) Destacar que de acuerdo con el mapa topográfico del IDEIB, la zona donde se construirá la bodega se llama Comellar de s'Alzina Grossa. Este nombre es posible que haga referencia a la encina o al conjunto de encinas situadas cerca de la actual construcción agrícola a demoler. Este conjunto arbóreo es a la vez relevante por la integración paisajística de la bodega proyectada, ya que actúa como pantalla vegetal. Por tanto, será de importante relevancia ambiental la conservación del conjunto arbóreo mencionado, tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación del proyecto y se deberán tomar las medidas necesarias para la no afección de este conjunto de árboles sobre todo en fase de construcción.

6. Conclusiones

Primero. Por todo lo anterior, se formula la **declaración de impacto ambiental favorable** del **proyecto de bodega de productos de la propia explotación, polígono 17 , parcela 1 , TM Selva**, firmado por el ingeniero agrónomo Matías Capó Rodríguez y el arquitecto Àngel Lluís en fecha 7/12/2020, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumpla lo dispuesto en el anexo del proyecto visado firmado por Matías Capó Rodríguez en fecha 4 de abril de 2023 y con las medidas correctoras y preventivas previstas en el estudio de impacto ambiental firmado por Àngel Pomar i Gomà y Clara Fuertes Salom en fecha abril de 2023 y cumplan los siguientes condicionantes:



1. En relación al nuevo camino proyectado:

- No se podrá construir el nuevo camino proyectado entre el acceso a la finca y la zona de aparcamiento proyectada.
- Entre el km 0,3 y 0,35 (entre el aparcamiento de la vivienda vacacional y la pista de tenis) del vial existente en la finca Can Gelat (a contar desde el acceso a la carretera MA-2131) **se podrá habilitar un camino** sin asfaltar para acceder a la zona de aparcamiento proyectada. También se podrán habilitar los dos segmentos de camino proyectado que van desde el estacionamiento hasta la bodega.
- A fin de cumplir con este condicionante, se podrá ampliar el vial existente en la finca para adecuarse a las necesidades de circulación en ambos sentidos.

2. Será determinante para la integración paisajística de la bodega, la conservación del conjunto arbóreo de encinas próximas a la edificación proyectada, tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación del proyecto y se deberán tomar las medidas necesarias para la no afección de este conjunto de árboles sobre todo en fase de construcción.

3. En relación con el sistema de depuración, el sistema que se proyecte deberá cumplir con las condiciones de depuración y con lo establecido en el artículo 80 y el Anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos con actividades económicas.

4. Dado que el proyecto se ubica en zona de vulnerabilidad de acuíferos moderada, durante la ejecución de las obras se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias, en cumplimiento de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias, y sus modificaciones.

5. El suministro de agua potable mediante camiones se llevará a cabo por empresa autorizada, el agua procederá de una masa de agua en buen estado y se llevará un registro de los albaranes, o facturas oficiales, de los volúmenes suministrados.

Se recuerda que:

- La bodega de nueva planta debe cumplir con la norma 22 del Plan Territorial de Mallorca sobre las condiciones de integración paisajística y ambiental.
 - El Proyecto técnico debe tener en cuenta las condiciones de las normas 42 de medidas bioclimáticas en la edificación y la norma 44 de contaminación lumínica del PTM.
 - Se debe cumplir la normativa vigente referente a las aguas de consumo humano: Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.
 - En la fase de obras, además de las medidas correctoras propuestas se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica
- http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-

Segundo. Se publicará la presente declaración de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Tercero. La declaración de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido al inicio de la ejecución del proyecto en el plazo máximo de seis años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Cuarto. La declaración de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.4 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 su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 13 de agosto de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

