

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

9396

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe del proyecto de construcción de una bodega en el polígono 2, parcela 285. T.M. Santa Eugènia (exp. 42a/2025)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de abril de 2026, y de acuerdo con el artículo 9.1 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8. d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y el Decreto 13/2025, de 31 de julio, por el que se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

El Informe de impacto ambiental del proyecto de construcción de una bodega en el polígono 2, parcela 285. T.M. Santa Eugènia

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Según el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los siguientes proyectos: los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta Ley.

En el caso concreto que se evalúa, el "Proyecto Básico de bodega de productos de la propia explotación agrícola" se ajusta al grupo 5 (*Otras industrias*), punto 1. *Instalaciones industriales ubicadas en suelo rústico* y punto 2. *Industrias de cualquier tipo, cuando produzcan residuos líquidos que no se evacuen a través de la red de alcantarillado*, del anexo II del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears y, por tanto, el proyecto debería tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada.

Hay que decir que, en el año 2024 se emitió resolución de un proyecto relacionado en la misma parcela:

«Resolución de la presidencia de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y cambio uso de vivienda en la zona y construcción de piscina, polígono 2, parcela 285, T.M. Santa Eugènia. Mallorca (Exp.128a-2023)».

Los condicionantes impuestos al agroturismo que garantizan la compatibilidad con la actividad de producción de vino son:

- **Mantenimiento de la actividad agraria:** el agroturismo está condicionado legalmente a que la finca mantenga una explotación agraria preferente y en activo. En este caso, la producción de vino es la actividad principal que justifica el uso turístico.
- **Gestión de residuos y aguas:** se establecen medidas para la correcta separación de las aguas residuales domésticas (agroturismo) de las aguas de proceso industrial (bodega), asegurando que el sistema de depuración dimensionado para el agroturismo no se vea afectado por los restos de la vinificación.
- **Integración paisajística:** todas las reformas y nuevas construcciones (incluida la piscina del expediente 128a/2023) deben seguir criterios de arquitectura tradicional para no romper la armonía del entorno de viñas.
- **Protección del suelo:** se prohíbe la pavimentación excesiva para garantizar que el suelo rústico mantenga su capacidad productiva para el cultivo de la viña.

2. Ubicación y descripción del proyecto

El proyecto consiste en la implantación de una bodega para la obtención de vino a partir de la propia producción agraria en el polígono 2, parcela 285 del T.M. de Santa Eugènia, Mallorca, Illes Balears, con una superficie de 32.590 m². La ubicación de la bodega estará en las coordenadas ETRS89/UTM zona 31 N. X:485248; Y: 4386808.





Figura 1 y 2. Mapa base y ortofoto de la finca proyectada. Fuente. Visor cartográfico IDEIB.

La parcela recibe el topónimo de **Sa Coma** y se encuentra delimitada por el sur con la carretera **Ma-3040**, por donde se accede a las edificaciones existentes.

Se pretende llevar a cabo una actividad complementaria a la explotación agraria existente, incorporando la producción de vino a la misma explotación, así como la venta directa de los productos de la explotación, ubicada en zona agrícola-ganadera, dentro de un área de interés agrario (ZAR-AIA), con código (CODIPLA) NNAA_1989.

La sociedad LA COMA ALEGRIA, S.L, es la promotora del presente proyecto y la titular de la explotación agraria, inscrita en el Registro Insular Agrario de Mallorca con número de expediente 22.804 y con la calificación de Preferente.

Según el proyecto, se prevé un volumen de producción máximo de vino de 17.538,50 l/año.

Obras proyectadas:

- De acuerdo con el documento ambiental, el proyecto tiene por objeto la construcción de 2 nuevas edificaciones en el lugar donde ya había una pérgola y una parte cerrada (en total 20,24 m²) y dos naves agrícolas (una de 85 m² y la otra de 24,90 m²), las cuales no son aprovechables, y resulta necesario llevar a cabo edificaciones de nueva planta para poder desarrollar la actividad de **bodega**. Previamente está previsto dismantelar la pérgola y las dos naves antiguas.

La bodega consiste en dos edificaciones descritas a continuación:

- Edificio de venta directa y almacén agrícola: alojará una zona de almacenamiento de material agrícola, estacionamiento del tractor y área de sanitarios para el personal que trabaja en él. Este edificio también dispondrá de una tienda de venta de vino y de los productos de la parcela.
- El edificio principal alojará la maquinaria de producción, que incluye la prensa, la sala de vinificación, el local de climatización, el laboratorio y las zonas de crianza y almacenamiento de botellas.

Paralelamente, se dispondrá de una zona exterior porchada y pavimentada, destinada a la logística de expedición y al embotellado, actividad que ejecutará una empresa externa.

- Otra intervención programada consiste en la instalación de dos fosas sépticas soterradas para gestionar los residuos líquidos y evitar el riesgo por contaminación del acuífero. Según se indica en el documento ambiental (DA), se hará de acuerdo con la normativa vigente.
- Está planificado instalar un depósito de recuperación de agua de lluvia en la parte norte exterior del edificio 2, el cual será suficiente (se definirá en el proyecto ejecutivo) para almacenar el caudal medio recogido por las cubiertas de los edificios proyectados, aprovechando una superficie de 64 m².



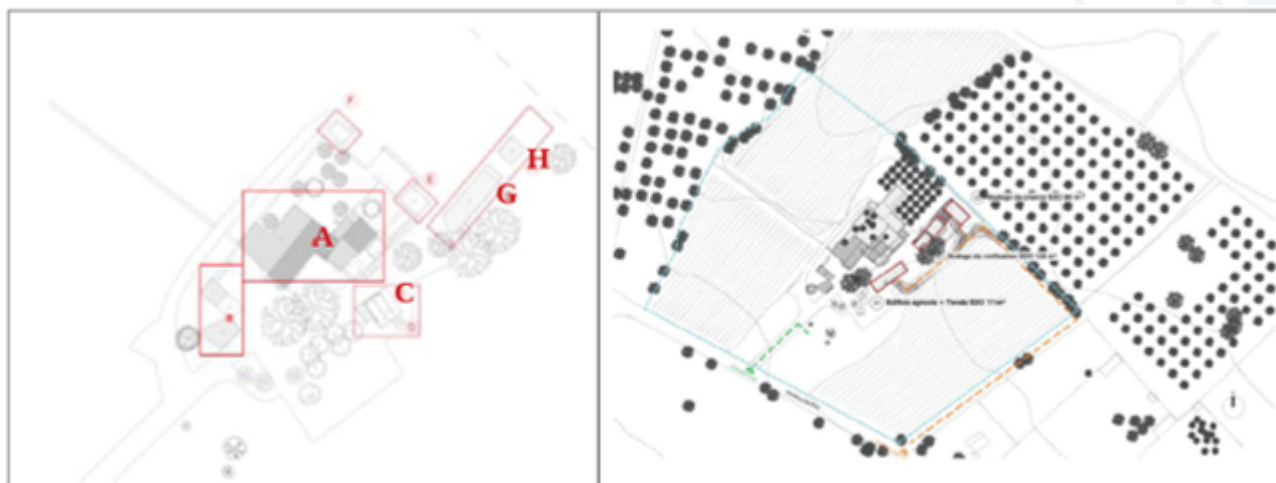


Figura 3 y 4. Estado actual de las edificaciones de la finca: A: Vivienda. Las edificaciones que se pretenden habilitar para construir la bodega y las instalaciones asociadas son las indicadas con las letras C, G y H y ocupan una superficie total de 131.05 m². En la C: se ubica actualmente una pérgola y parte de una edificación cerrada (superficie total de 20,24 m²); G: nave agrícola de 85,91 m²; H: nave de 24,90 m². A la derecha están definido los edificios y la ruta de acceso (línea punteada). Fuente. Documento ambiental.

- En cuanto al suministro eléctrico y de agua caliente, los edificios existentes se encuentran conectados a la red general de distribución y suministro eléctrico, con una tensión de servicio de 230/400 V en corriente alterna trifásica de 50 Hz. La potencia máxima de la instalación será de 27.712 W.

Se prevé el aprovechamiento máximo de las cubiertas de las edificaciones de la bodega para la instalación de placas solares fotovoltaicas, en una superficie total de 104 m². Considerando una situación pesimista, se podría generar 700 W por m², obteniendo un total de 72,7 kWh.

La energía eléctrica se obtendrá mediante un sistema de placas solares térmicas con bomba de calor y acumulador, para calefacción y agua caliente sanitaria (ACS), destinado a la zona de personal y a la tienda.

- En cuanto al suministro de agua para el uso doméstico y agrario, se continuará haciendo a través de un pozo situado en la zona de , con código A_S_12190_Vigent-A_S_12190, con simbología de uso «Doméstico y regadío», según la capa del «Censo de aguas subterráneas y catálogo de aguas privadas y resto de información referente a las concesiones y autorizaciones de aguas subterráneas» del visor cartográfico el IDEIB, actualizada en abril de 2022.
- Se presenta la evaluación de las aguas residuales generadas durante la actividad, diferenciadas en tres 3 tipos.

El consumo de agua de la nueva actividad complementaria de la explotación existente producirá residuos líquidos en función de la época del año, con el siguiente origen y volumen estimado:

- Baño de la zona de personal y laboratorio:** 30.150 L/año.
- Aguas de limpieza y procesamiento:** 78.725 L/año.
- Baño de la zona de tienda y limpieza habitual:** 92.805 L/año.

El documento ambiental (DA) indica que, de acuerdo con la normativa estatal vigente —Real Decreto 509/1996 y Real Decreto 606/2003— se dispone, al final de la red de saneamiento de aguas residuales, de una fosa séptica de al menos dos fases de decantación y con cierre estanco. De esta manera se garantiza la no contaminación de los acuíferos.

Las aguas residuales serán tratadas adecuadamente para cumplir con el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB).

Se desglosan las aguas residuales de la industria de manera independiente mediante las siguientes redes:

- Fecales:** procedentes de los lavabos y de los fregaderos de la zona de personal, de la zona de embotellado, de elaboración del vino y del laboratorio. Dispondrán de un sifón individual y, previamente, pasarán por una fosa séptica con oxidación total y zona de infiltración en zona verde (OX+V).
- Limpieza y elaboración:** procedentes de la limpieza de la maquinaria y de las instalaciones, así como del proceso de elaboración y almacenamiento. El agua se recogerá mediante arquetas estancas en las diferentes salas. Este caudal pasará a una fosa séptica oxidativa con arqueta de control para comprobar que no se superen los valores permitidos por la normativa. Solo se verterá en la zona de filtración el efluente previamente tratado; los barros serán recogidos por un gestor de residuos autorizado. Cabe señalar que



en la bodega no se verterán grasas ni otras sustancias tóxicas, sino únicamente aguas de limpieza de los locales y de la maquinaria, motivo por el cual estas serán conducidas a la fosa séptica.

Dada la estimación de producción de aguas residuales de la industria y teniendo en cuenta la evaluación del estudio en una duración mínima por el proceso de depuración de 8 días, se presentan los siguientes valores de generación:

- **Fosa de limpieza y elaboración:** volumen mínimo de 4.856 L, optando por una de 9.000 L.
- **Fosa fecal de baños:** volumen mínimo de 5.280 L, optando por una de 9.000 L.

Según las características técnicas, a continuación se propone la instalación de dos fosas sépticas enterradas con la misma tipología, que podrá ser modificada en el proyecto constructivo siempre que cumpla las especificaciones mínimas establecidas por la normativa vigente e incorpore las mejoras técnicas disponibles:

- **2 fosas sépticas con oxidación total OXREX-20:**
 - Volumen: 9.000 L
 - Caudal: 4 m³/hora
 - Altura: 2.150 mm
 - Largada: 3.100 mm
 - Diámetro: 2.000 mm

La superficie del sistema de infiltración, según el PHIB, debe minimizar las infiltraciones en el acuífero, con el fin de garantizar la correcta distribución en la zona vegetal y la asimilación del efluente, reduciendo las infiltraciones de nitratos; en este caso, se utilizará para regadío.

El sistema descrito tiene un tratamiento primario y otro secundario mediante barros activos. La depuración de los barros activos se realiza en un depósito lleno de aguas residuales, en un medio aeróbico, cumpliendo, a criterio del técnico, con los rendimientos mínimos establecidos.

Las aguas grises se recogerán mediante tuberías de PVC desde los puntos de evacuación necesarios a través de un sifón (para evitar malos olores), conectadas a la fosa séptica.

El proyecto ejecutivo tendrá en cuenta la posible reutilización del agua del sistema de la red de fecales para la vegetación, cubriendo al menos una superficie de 3.000 m², con el fin de garantizar la correcta distribución en la zona vegetal y la asimilación del efluente, reduciendo las infiltraciones de nitratos.

El DA justifica que la ubicación de la fosa séptica no está definida en el proyecto, ya que esta solo es una propuesta basada en la normativa autonómica, y será desarrollada junto con la zona de infiltración con más detalle en el proyecto ejecutivo.

El vaciado de las dos fosas independientes se realizará de manera periódica por parte de un gestor autorizado. Está previsto que la fase líquida sea bombeada automáticamente hacia la zona de infiltración.

Se indica que se tendrá en cuenta el mantenimiento periódico dentro del plan de vigilancia ambiental (PVA) en fase de funcionamiento, ya que se considera importante revisar el vaciado y la limpieza anual, así como el estado de la zona vegetal en la superficie de infiltración. Además, se realizarán analíticas de control para verificar el correcto funcionamiento del separador de grasas y se ejecutarán los mantenimientos indicados por los fabricantes.

En lo que respecta a los residuos derivados del proceso productivo, se generará una corriente de subproductos orgánicos integrado por escobajo (raspón), semilla (pepita), hollejo y pulpa de uva. Como vía de valorización agronómica, se prevé reutilizarlos como abono orgánico directamente sobre el terreno, sin ningún tipo de tratamiento de secado previo, favoreciendo su deshidratación natural y la posterior incorporación de materia orgánica al suelo agrícola.

A continuación se presenta la estimación del volumen de residuos generados en función de la producción prevista:

- **Residuos generados:** 25.000 kg × 0,35 (35% de materia no utilizable de la uva procesada) = 8.750 kg/año.
- **Necesidad nutricional media del viñedo:** 20.000 kg/ha/año × 2,51 ha = 50.200 kg/año.

El DA considera que la cantidad nutricional anual necesaria de materia orgánica sin secar es muy superior a la que se aportará con los residuos generados durante el proceso productivo y que este material orgánico no genera contaminación por nitratos, siendo asimilable por el suelo y mejorando su estado edáfico.

Los residuos orgánicos obtenidos de la filtración del vino tras la fase de crianza, previa al embotellado, serán almacenados en contenedores estancos y gestionados por un gestor autorizado.

Por otro lado, indica que se producen residuos sólidos de forma continua relacionados con la actividad auxiliar, compuesta por material de oficina y embalajes de materias primas, etiquetado y envasado.

De manera esporádica, en relación con trabajos de mantenimiento, se pueden generar otros tipos de residuos como materiales inertes, envases y material de reposición de luminarias y de sistemas de agua y electricidad.

3. Resumen del documento ambiental

En el DA se han analizado las siguientes alternativas para ejecutar el proyecto y se evalúan las posibles afecciones ambientales, así como se plantean las medidas preventivas y correctoras para evitarlas:

Alternativas

Alternativa 0. No actuación.

Supone mantener las instalaciones, ya degradadas, en el estado actual. El DA señala que es necesario la ejecución de edificaciones de nueva planta para poder desarrollar la actividad de bodega, según la justificación de la Memoria Agronómica que acompaña al proyecto.

Con la no actuación no se podría cumplir con el objetivo del proyecto. Esta alternativa solo se llevaría a cabo si la actuación prevista tuviera un impacto global crítico. Según el documento ambiental no se prevén impactos significativos realizando las obras.

Alternativa 1. Modificación de la ubicación proyectada.

Ubicación de las edificaciones proyectadas en otro punto de la finca más alejado de las edificaciones principales.

Alternativa 2. Opción seleccionada por el promotor.

Construcción de las nuevas edificaciones según el proyecto en el lugar donde ya había una pérgola y dos naves agrícolas, las cuales actualmente no son aprovechables por estar deterioradas. Se considera necesario realizar las edificaciones de nueva planta para poder llevar a cabo la actividad de bodega.

Evaluación de los efectos previsibles y medidas correctoras propuestas

El documento ambiental analiza los principales impactos asociados principalmente a las fases de construcción y funcionamiento. Menciona también la fase de desmantelamiento de las edificaciones antiguas.

La mayoría de los impactos asociados a la fase de construcción son de carácter temporal y finalizarán con las obras:

- **Aire:** la calidad atmosférica y acústica se verá modificada por las emisiones atmosféricas y los ruidos generados por los vehículos y la maquinaria utilizados, así como por las acciones desarrolladas durante el transcurso de la obra para nivelar, hormigonar, sanear, transportar material y fijar estructuras.
- **Agua:** el abastecimiento de agua actual para el uso doméstico y agrario se realiza mediante un pozo, situado en la zona de aparcamiento con código A_S_12190_Vigent-A_S_12190, con simbología "Doméstico y regadío", según la capa del "Censo de aguas subterráneas y catálogo de aguas privadas», así como el resto de la información referente a las concesiones y autorizaciones de aguas subterráneas" (Visor cartográfico IDEIB-GOIB, actualizado en abril de 2022).

Según se indica en el DA, el suministro del sondeo autorizado cumplirá con todo lo establecido en el RD 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénicos sanitarios para la prevención y control de legionelosis. Asimismo, el agua utilizada en la bodega deberá cumplir con lo dispuesto en el RD 140/2003, de 7 de febrero, sobre los criterios de calidad del agua para el consumo humano, y se realizarán análisis químicos periódicos.

Se prevé la instalación un depósito en el exterior del lado norte de la bodega para recoger el agua de lluvia de las cubiertas (64 m²), las cuales ya están diseñadas con este propósito en el proyecto.

- **Suelo:** incremento de la ocupación del suelo con elementos de la obra, aumento del riesgo de contaminación. Se tomarán las medidas que marca el documento ambiental para evitar derramamientos accidentales de la maquinaria y hacinamiento de residuos.
- **Flora y fauna:** se espera que la afección sea mínima ya que las actividades se desarrollan en espacios interiores. No se aumentará el tráfico de vehículos de manera significativa, debido a la pequeña escala de producción.
- **Paisaje:** nos encontramos en una zona con edificaciones existentes, que limita con una carretera próxima a las zonas urbanizadas de la Argentina (a unos 800 m), además de haber fincas con casas colindantes.



La fase de construcción comportará el uso de maquinaria, vehículos, zonas de acopio, etc., los cuales provocarán una alteración temporal del paisaje hasta la finalización de la obra.

Se concluye que:

- No se realiza ningún cambio sustancial de cota respecto de la actual.
- Las edificaciones se encuentran muy cerca de las edificaciones principales con una cota más elevada.
- Tal y como se detalla en el proyecto, la obra se lleva a cabo con la misma tipología que la existente para que el impacto sea mínimo.
- Las visuales más afectadas son las del este, donde se encuentra la carretera, y la parte sur.
- En el Anexo I se incluye un estudio paisajístico que profundiza en el análisis de cuencas visuales y evalúa el impacto sobre el entorno.
- Las placas solares se situarán sobre la cubierta, sin interferir en ningún visual.

En la **fase de explotación** se llevarán a cabo las siguientes acciones con el fin de controlar el buen funcionamiento en relación con los aspectos ambientales de la bodega:

- Se comprobará que se realiza el mantenimiento del sistema de depuración.
- Se realizará una visita mensual durante el primer año para la elaboración del informe anual del cumplimiento de los niveles sonoros y de las emisiones que establece la legislación.
- Se realizará una visita mensual durante el primer año relativa a la observación del comportamiento de las aves de interés.
- Se controlará la aportación de materia orgánica y su transporte hasta la zona de viñas.

Se prevé una fase de desmantelamiento de las superficies de pérgolas y naves agrícolas en mal estado, ya que no son aprovechables para la nueva actividad agraria.

Se reutilizará al máximo todo el material posible, y el restante será gestionado por un gestor de residuos autorizado.

El DA no evalúa los efectos sinérgicos y acumulativos con el agroturismo.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Con fecha 28 de abril de 2025, el Servicio de Asesoramiento Ambiental remitió la consulta y petición de informe a las administraciones previsiblemente afectadas y entidades interesadas:

- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural. Dirección General Medio Natural y Gestión Forestal. Departamento de Medio Natural. Servicio de Protección de Especies.
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural. DG Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Consejería de Empresa, Empleo y Energía. DG Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático. Servicio de Cambio Climático.
- Consejería de la Mar y del Ciclo del Agua. Dirección General Recursos Hídricos. Departamento Técnico de Coordinación. Servicio de Estudios y Planificación. Servicio de Aguas Subterráneas.
- Consejería de Salud. DG Salud Pública. Servicio de Salud Ambiental.
- Consejo Insular de Mallorca. Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística. Dirección Insular de Patrimonio.
- Consejo Insular de Mallorca. Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras. Dirección Insular Movilidad y de Actividades.
- Consejo Insular de Mallorca, Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras. Dirección Insular de Territorio y Paisaje.
- Consejo Insular de Mallorca. Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras. Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal.
- Entidades ecologistas: Amigos de la Tierra y GOB.

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

1. Informe CBMA_42a-2025, de fecha 28 de agosto de 2025, emitido por el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, que concluye:

*«[...]Por tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, informa **favorablemente** el objeto del proyecto, desde el punto de vista agrario.»*

2. Informe SPE 81/2025, de fecha 16 de mayo de 2025, del Servicio de Protección de Especies, de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, que concluye:





«[...] Por todo ello, informo FAVORABLEMENTE sobre la construcción de una bodega vinícola en la parcela 285 del polígono 2, del término municipal de Santa Eugènia, con el siguiente

CONDICIONANTE:

- Los nuevos cultivos de viñedos programados que se indican en el proyecto deben utilizar alguna metodología alternativa a los hilos de alambre que reduzca el riesgo de daño por colisión de aves, como la cinta Sabird o similar, más visible para las aves que el alambre y menos perjudicial en caso de colisión, ya que es gruesa y flexible.
- Los viñedos ya existentes según la documentación aportada deberían cambiar de forma gradual el sistema de alambres por alguna de estas metodologías alternativas más respetuosas con la avifauna.
- En caso de uso de especies vegetales ornamentales, se recomienda utilizar especies propias del ámbito de estudio, de bajo requerimiento hídrico y, en todo caso, no utilizar especies alóctonas con carácter invasor.
- Pueden obtener más información para reducir la posible afección al medio consultando los puntos 3 y 21 de la publicación del Servicio de Protección de Especies, Buenas Prácticas de Actividades Rurales para Aves Rapaces (Cuaderno de Naturaleza 37), que pueden encontrar en la web del Servicio.»

3. Informe 055-25-CA, de fecha 8 de mayo de 2025, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático. Consejería de Empresa Empleo y Energía, que concluye:

«Conclusiones

Por todo ello, informo favorablemente el proyecto de bodega de producción de vinos situada en el T.M. de Santa Eugènia. Se recuerda:

1. 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.

2. Debido a que la nueva bodega prevé una producción inferior a 50.000 l/año, no estará sometida a obligaciones administrativas según la Ley 34/2007, si bien se recuerda que sí aplican las obligaciones establecidas en el artículo 7.1 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre.

Artículo 7. Obligaciones de los titulares de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Punto 1. Sin perjuicio de aquellas otras obligaciones que puedan establecer las comunidades autónomas, los titulares de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera recogidas en el catálogo que figura en el anexo IV, deben:

- a. Cumplir las obligaciones que se deriven de lo dispuesto en el artículo 13.
- b. Respetar los valores límite de emisión en los casos en que estén establecidos reglamentariamente.
- c. Poner en conocimiento inmediato de la comunidad autónoma competente y adoptar, sin demora y sin necesidad de requerimiento alguno, las medidas preventivas necesarias cuando exista una amenaza inminente de daño significativo por contaminación atmosférica procedente de la instalación del titular.
- d. Adoptar sin demora y sin necesidad de ningún requerimiento y poner en conocimiento inmediato de la comunidad autónoma competente, las medidas de evitación de nuevos daños cuando se haya causado una contaminación atmosférica en la instalación del titular que haya producido un daño para la seguridad o la salud de las personas y para el medio ambiente.
- e. Cumplir los requisitos técnicos que se le aplican conforme establezca la normativa y, en todo caso, salvaguardando la salud humana y el medio ambiente.
- f. Cumplir las medidas contenidas en los planes a que se refiere el artículo 16.
- g. Realizar controles de sus emisiones y, cuando corresponda, de la calidad del aire, en la forma y periodicidad previstas en la normativa aplicable.
- h. Facilitar la información que les sea solicitada por las administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.
- i. Facilitar los actos de inspección y de comprobación que lleve a cabo la comunidad autónoma competente, en los términos y con las garantías que establezca la legislación vigente.»





4. Informe SEFYCU_4022305, de fecha 6 de julio de 2025, de los Servicios Técnicos de Urbanismo, del Consejo Insular de Mallorca, que concluye:

«Conclusiones

Dado el contenido de la documentación aportada, se concluye que no se puede informar la propuesta, porque falta documentación que defina las características físicas del proyecto.

Habrà que solicitar informe a la Administración competente en patrimonio.

En cualquier caso, las presentes observaciones se hacen desde una lectura del documento que se ciñe estrictamente a lo previsto en la legislación ambiental, a partir del nivel de definición de la documentación aportada, y sin perjuicio de la interpretación de los informes que puedan emitir otras administraciones afectadas.».

5. Informe CRH/2025/0196 del Servicio de Planificación, de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 23 de diciembre de 2025. Consejería de la Mar y del Ciclo del Agua, que concluye:

«Conclusiones

Por todo lo anterior, desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente sobre el proyecto AIA Celler Sa Coma, con las siguientes condiciones:

- 1. Las aguas utilizadas para minimizar emisiones de polvo durante la fase de obras serán preferentemente pluviales o de una masa en buen estado. 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.*
- 2. El proyecto debe prever la instalación de grifos o griferías con temporizadores, o bien que la apertura y el cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.*
- 3. Se debe regularizar la situación del pozo existente en la finca ante el Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH.*
- 4. Se debe estimar el consumo de agua que se utilizará en las fases del proceso productivo, las operaciones de limpieza y de las edificaciones de la finca.*
- 5. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.*
- 6. Las aguas pluviales deben recogerse de forma separada de las aguas residuales destinadas al sistema de depuración de aguas residuales (SAD).*
- 7. El proyecto debe cumplir todos los requisitos respecto a los sistemas autónomos de depuración, así como del depósito estanco, presentar declaración responsable ante la AH, además de presentar anualmente los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.*
- 8. Debe confirmarse si el SAD incluye el pretratamiento de desbaste y desengrasado en su sistema y si cumple todas las características dispuestas.*
- 9. Se recomienda realizar un tratamiento adicional de desinfección y desnitrificación del efluente tratado final.*
- 10. Si se plantea el uso de zanjas de infiltración para el efluente tratado, se debe especificar en el proyecto las especificaciones necesarias y la solicitud de autorización ante la Administración Hidráulica.*
- 11. Si se plantea el uso del efluente tratar como agua regenerada para riego agrícola, limpieza u otros, será necesario solicitar autorización ante la Administración Hidráulica.*
- 12. El plan de vigilancia ambiental debe incluir el seguimiento y la comunicación de datos previstos en el artículo 70.11 del PHIB 2022.*
- 13. Se recomienda fomentar la utilización de especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico, así como el uso*





de aguas pluviales y/o regeneradas para su riego.

Se recuerda que el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco debe presentar una declaración responsable ante la AH de la instalación, a la que se acompaña del documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y el plan de mantenimiento. Los modelos de declaración responsable están disponible en <https://www.caib.es>.»

6. Informe SEFYCU 4321660, de fecha 16 de enero de 2025, del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Mallorca, que concluye:

«Informe técnico

Vista la documentación presentada, el único elemento patrimonial localizado en la parcela son las casas de sa Coma, protegidas por el catálogo municipal. Según la ficha correspondiente, los elementos a preservar son: volumetría, fachadas (incluidos acabados superficiales) de las casas en "L" y patio. Especialmente a preservar la fachada del portal de arco de medio punto con enjutas con ventana superior de repisa modulada. Los edificios que se quieren sustituir por la bodega están fuera del ámbito de protección de la ficha de sa Coma (SR1-04/C) según el catálogo municipal.».

7. Informe SEFYCU 3949518, de fecha 25 de mayo de 2025, del Servicio de Movilidad, del Consell Insular de Mallorca, que va emitir lo siguiente::

«Conclusiones:

Por lo que se informa favorablemente en aquellos aspectos que en materia de movilidad de carreteras son competencia del CIM y comunico a los efectos oportunos.».

8. Informe SEFYCU 4135693, de fecha 22 de septiembre de 2025, del Servicio Técnico de Ordenación del Territorio, del Consell Insular de Mallorca, que concluye:

«[...] Dado el contenido del apartado III. Consideraciones técnicas, sobre la afección del proyecto a la ordenación territorial y al paisaje, se concluye que, debido a la falta de información relevante a la documentación entregada, y la falta de cumplimiento de diversas normas del Plan Territorial, y condiciones de integración ambiental y paisajística de la propuesta, no se puede descartar que el proyecto de bodega, situado en el polígono 2, parcela 285, del T.M. de Santa Eugènia pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, salvo que se obtenga la exoneración del cumplimiento de los preceptos mencionados por parte de la administración pública competente en materia agraria, de acuerdo con el procedimiento adecuado.

Asimismo, cabe recordar que de acuerdo con lo establecido en la ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en su artículo 30 y 31, deberá solicitarse el informe y/o la autorización correspondiente a la zona de reserva y zona de protección de la carretera Ma-3040 que afectan a la parcela.

Este informe se emite en relación con las competencias del Consejo Insular de Mallorca en materia de ordenación del territorio y de paisaje, y sin perjuicio de las consideraciones que se puedan formular desde otros órganos de la administración en ejercicio de sus competencias, en especial desde la administración municipal correspondiente en relación con lo que determina el artículo 249 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) para la isla de Mallorca.".

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

El proyecto se ejecuta en el polígono 2, parcela 285, del T.M. de Santa Eugènia (Coordenadas ETRS89-UTM31N: x: 485248; y: 4386808).

Clasificación del suelo: de acuerdo con el Plan Territorial Insular de Mallorca, la parcela se encuentra **dentro de suelo Rústico Común (SRC), en un Área de Interés Agrario (AIA)**, limitando en su entorno con terrenos de idéntica naturaleza.

Los núcleos de población más próximos son **Ses Coves**, a unos **350 m** en línea recta, seguido del núcleo urbano del mismo municipio, que se encuentra a **1.000 m** de distancia.

Espacios naturales y biodiversidad: las obras proyectadas no se ubican en ningún Espacios de Relevancia Ambiental (ERA), ni afectan a ámbitos definidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales (LEN). El espacio protegido más cercano (ANEI 953) se encuentra a unos 250 metros, distancia suficiente para poder garantizar su no afectación. Asimismo, el proyecto no se integra en la Red Natura 2000 ni afecta a Hábitats de Interés Comunitario (HIC), situándose a 230 m de la zona catalogada más próxima (MA2a_823).

Según la consulta del Bioatles (visor cartográfico IDEIB), el área prevista de actuación se corresponde con la cuadrícula 1x1 con código 2905. Las especies catalogadas detectadas en esta cuadrícula son:

- Mamíferos: erizo (*Atelerix algirus*).
- Aves: milano real (*Milvus milvus*) amenazado*; águila calzada (*Hieratus pennatus*); cojuda montesina (*Galerida theklae*); vencejo común (*Apus apus*); golondrina común (*Hirundo rustica*); búho chico (*Asio otus*); abubilla (*Upupa epops*).
- Reptiles: tortuga mora (*Testudo graeca subsp. Graeca*) amenazada*; tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*).
- Flora: cerezo de Betlem (*Ruscus aculeatus*); aladierno (*Rhamnus alaternus*).

Riesgos naturales: no hay afectación de Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de erosión o desprendimiento. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), el riesgo de incendio forestal **se califica de moderado**, con una zona de alto riesgo más próxima a 250 metros.

Recursos hídricos: el proyecto no interfiere con el dominio público hidráulico ni en las zonas de servidumbre. Según el Plan Hidrológico vigente, no hay riesgo de inundación ni proximidad a zonas húmedas.

La actuación se sitúa encima de la masa de agua subterránea de Inca (1811M3), la cual presenta un estado cuantitativo bueno, pero un estado cualitativo malo, con una vulnerabilidad alta por contaminación por nitratos (vulnerabilidad moderada en términos genéricos). El proyecto no se ve afectado por los perímetros de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano, ya que la captación más próxima (A_S_8270_Vigent-A_S_8270) se encuentra a una distancia superior a los 1000 metros.

Según el «Censo de aguas subterráneas del IDEIB (actualizado en abril de 2022), actualmente, el suministro de agua para uso doméstico y agrario se abastece mediante el pozo con código A_S_12190_Vigent-A_S_12190, ubicado en la zona de aparcamiento.

Patrimonio: de acuerdo con el Servicio de Patrimonio Histórico, del Consejo Insular de Mallorca, el único elemento patrimonial localizado en la parcela son las casas de sa Coma, incluidas en el catálogo municipal (ficha SR1-04/C). Según la normativa de preservación, los elementos protegidos comprenden la volumetría, las fachadas de las casas en "L" (incluidos acabados superficiales) y el patio. Se destaca especialmente la protección de la fachada con el portal de arco de medio punto y enjutas (albanegas), y ventana superior de alféizar moldurada.

Cabe señalar que los edificios que se prevén sustituir para hacer la bodega se sitúan fuera del ámbito de protección definido en la ficha mencionada.

6. Consideraciones técnicas

1. 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 se prevé una producción de volumen de producción máximo de vino de 17.538,50 l/año, por lo tanto inferior a 50.000 l/año (umbral establecido en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero), la actividad no está sometida ni a autorización ni a notificación administrativa, si bien debe cumplir con los condicionantes de la Ley 34/2007 antes mencionada.

2. Dentro del ámbito donde se proyecta la bodega es una posible zona de campeo para algunas aves rapaces protegidas, según los Decreto 75/2005 y el Real Decreto 139/2011. En la base de datos del Servicio de Protección de Especies no consta ningún nido de rapaz a menos de 1 km de distancia de la zona afectada por el proyecto, pero a unos 800 metros sí se ha delimitado un área calificada como Hábitat de reproducción de rapaces (AIRIB-86 Puig Son Segui), donde se ubican algunos nidos de la especie *Milvus milvus*, catalogada como en Peligro de Extinción, según el Decreto 75/2005.

Dado que durante los últimos años el Servicio de Protección de Especies ha registrado colisiones de rapaces con los alambres que se utilizan en los viñedos en espaldera, se deberán evitar estas estructuras en toda la finca.

3. En la zona de actuación se ha confirmado la presencia de tortuga mora (*Testudo graeca subsp. Graeca*), especie catalogada como en peligro de extinción, según el Libro Rojo de los Vertebrados de las Illes Balears, y protegida por la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Para garantizar su preservación, las tareas de desbroce e inicio de las obras deberán realizarse fuera de su periodo crítico de reproducción y puesta (que se entiende de mayo a julio). Inmediatamente antes de la ejecución, se llevará a cabo una prospección exhaustiva del terreno por parte de personal especializado. Los ejemplares localizados serán trasladados a zonas seguras colindantes que no se vean afectadas por el proyecto, evitando así cualquier daño directo sobre la población local y asegurando la continuidad de su ciclo biológico.

4. Según se indica en el documento ambiental (DA), se prevé el aprovechamiento máximo de las cubiertas de las edificaciones de la bodega para la instalación de placas solares fotovoltaicas, en una superficie total de 104 m². Se indica que la energía eléctrica se obtendrá mediante un sistema de placas solares térmicas con bomba de calor y acumulador para calefacción y ACS, destinado a la zona de personal y a la tienda. Este sistema ACS tradicional no utiliza baterías ni pilas. El sistema de almacenamiento capta el calor directamente del agua en lugar de acumular electricidad.

5. Por lo que respecta a la gestión de residuos derivada de la actividad o del futuro desmontaje de las estructuras, el DA identifica la generación de residuos orgánicos de vinificación (raspones/escobajos, semillas, hollejo y pulpa, así como lodos de filtración). Como medida de circularidad, se prevé su valorización agronómica mediante la aplicación directa al suelo como abono orgánico.

6. Dado que la actividad se ubica sobre una zona vulnerable a la contaminación por nitratos, esta práctica debe realizarse de acuerdo con la normativa vigente y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de las Illes Balears, garantizando el seguimiento riguroso de las aportaciones de nitrógeno para evitar la lixiviación hacia el acuífero.

7. Respecto a los residuos sólidos (material de mantenimiento, reposición de luminarias e instalaciones de gestión de agua y electricidad, material de oficina, embalajes de materias primas, etiquetado y envasado), estos se clasificarán y gestionarán según la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y la Ley 8/2019 de residuos de las Islas Baleares. Se priorizará la entrega a gestores autorizados para favorecer su valorización, especialmente en el caso de envases y materiales de reposición eléctrica.

8. De acuerdo con la Resolución de la Presidencia de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y cambio de uso de vivienda en la zona y construcción de piscina, polígono 2, parcela 285, del T.M. Santa Eugènia, Mallorca (Exp. 128a-2023), se condiciona la compatibilidad de la actividad de uso de la parcela con la de producción de vino (bodega) siempre que se garantice el cumplimiento de los condicionantes y medidas impuestas al agroturismo, como son:

- a) La finca debe mantener una explotación agraria preferente y en activo. En este caso, la producción de vino es la actividad principal que justifica el uso turístico.
- b) Deben establecerse medidas para la correcta separación de las aguas residuales domésticas (agroturismo) de las aguas de proceso industrial (bodega), asegurando que el sistema de depuración dimensionado para el agroturismo no se vea afectado por los restos de la vinificación.
- c) Todas las reformas y nuevas construcciones (incluida la piscina del expediente 128a/2023) deben seguir criterios de arquitectura tradicional para no romper la armonía del entorno del viñedo.
- d) Se debe respetar la prohibición de pavimentar excesivamente el suelo para garantizar que el suelo rústico mantenga su capacidad productiva para el cultivo del viñedo.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de construcción de una bodega en el polígono 2, parcela 285, T.M. Santa Eugènia, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, si se cumplen las medidas correctoras y el Plan de Vigilancia Ambiental propuesto en el Documento Ambiental (redactado por Gest Ambiental el 11 de enero de 2024), así como los siguientes **condicionantes**:

1. De acuerdo con el informe CRH/2025/0196 del Servicio de Planificación, de la Dirección General de Recursos Hídricos, de la Consejería de la Mar y del Ciclo del Agua:

- 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 la maquinaria.
- Las aguas utilizadas para minimizar emisiones de polvo durante la fase de obras serán preferentemente pluviales o de una masa en buen estado. Las aguas pluviales deben recogerse de forma separada de las aguas residuales destinadas al sistema de depuración de aguas residuales (SAD).
- El proyecto debe prever la instalación de grifos o griferías con temporizadores, o que la apertura y cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- Se debe regularizar la situación del pozo existente en la finca ante el Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH.
- Se debe estimar el consumo de agua que se utilizará en las fases del proceso productivo, las operaciones de limpieza y el uso en las edificaciones de la finca.
- No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.
- El proyecto debe cumplir todos los requisitos respecto a los sistemas autónomos de depuración, así como del depósito estanco, presentar declaración responsable ante la AH, además de presentar anualmente los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.



- Debe confirmarse si el SAD incluye el pretratamiento de desbaste y desengrasado en su sistema, y si cumple todas las características dispuestas.
- Se debe realizar un tratamiento adicional de desinfección y desnitrificación del efluente tratado final.
- Si se plantea el uso de zanjas de infiltración para el efluente tratado deben reflejarse en el proyecto las especificaciones necesarias y la solicitud de autorización ante la Administración Hidráulica.
- Si se plantea el uso del efluente tratado como agua regenerada para riego agrícola, limpieza u otros, será necesario solicitar autorización ante la Administración Hidráulica.
- El plan de vigilancia ambiental debe incluir el seguimiento y la comunicación de datos previstos en el artículo 70.11 del PHIB 2022.

2. De acuerdo con el informe SPE 81/2025 del Servicio de Protección de Especies, de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural:

- Los nuevos cultivos de viñas programadas que se indican en el proyecto deben utilizar alguna metodología alternativa a los hilos de alambre que reduzca el riesgo de daño por colisión de aves, como el fleje Sabird o similar, más visible para las aves que el alambre y menos perjudicial en caso de colisión, ya que es grueso y flexible.
- Los viñedos ya existentes según la documentación aportada deberían cambiar de forma gradual el sistema de alambres por alguna de estas metodologías alternativas más respetuosas con la avifauna.

3. En la zona de actuación se ha confirmado la presencia de **tortuga mora (*Testudo graeca subsp. Graeca*) *Graeca*** (especie **catalogada como en peligro de extinción** según el Libro Rojo de los Vertebrados de las Islas Baleares, y protegida por la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y la Biodiversidad). Por lo tanto, se realizarán las tareas de desbroce y de inicio de las obras fuera de su periodo crítico de reproducción y puesta (que se entiende de mayo a julio). Inmediatamente antes de la ejecución, se hará una prospección exhaustiva del terreno por parte de personal especializado. Los ejemplares localizados serán trasladados a zonas seguras colindantes que no se vean afectadas por el proyecto, evitando así cualquier daño directo sobre la población local y asegurando la continuidad de su ciclo biológico.

4. Dado que la actividad se ubica sobre una zona vulnerable a la contaminación por nitratos, esta práctica debe realizarse de acuerdo con la normativa vigente y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de las Islas Baleares, garantizando el seguimiento riguroso de las aportaciones de nitrógeno para evitar la lixiviación hacia el acuífero.

5. Respecto a los residuos sólidos (material de mantenimiento, reposición de luminarias e instalaciones de gestión de agua y electricidad, material de oficina, embalajes de materias primas, etiquetado y envasado), éste se clasificarán y gestionarán según la Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y la Ley 8/2019 de residuos de las Illes Balears. Se priorizará la entrega a gestores autorizados para favorecer su valorización, especialmente en el caso de envases y materiales de reposición eléctrica.

6. La ejecución del proyecto de bodega debe llevarse a cabo sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes y medidas ambientales impuestas en la Resolución de la Presidencia de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y cambio uso de vivienda en la zona y construcción de piscina, polígono 2, parcela 285, T.M. Santa Eugènia, Mallorca (Exp.128a-2023), publicada en el BOIB núm. 47, de 9 de abril de 2024, entre otros, el mantenimiento de la condición preferente de la actividad agraria vinculada, el seguimiento anual de la actividad agraria existente o la preservación de los elementos catalogados de las casas de Sa Coma.

Se recuerda que:

1. Los titulares de la instalación donde se desarrolla la actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera recogidas en el catálogo que figura en el anexo IV, de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, deben:

- a. Cumplir las obligaciones que se deriven de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley.
- b. Respetar los valores límite de emisión en los casos en que estén establecidos reglamentariamente.
- c. Poner en conocimiento inmediato de la comunidad autónoma competente y adoptar, sin demora y sin necesidad de requerimiento alguno, las medidas preventivas necesarias cuando exista una amenaza inminente de daño significativo por contaminación atmosférica procedente de la instalación del titular.
- d. Adoptar sin demora y sin necesidad de ningún requerimiento y poner en conocimiento inmediato de la comunidad autónoma competente, las medidas de evitación de nuevos daños cuando se haya causado una contaminación atmosférica en la instalación del titular que haya producido un daño para la seguridad o la salud de las personas y para el medio ambiente.
- e. Cumplir los requisitos técnicos que se le aplican conforme establezca la normativa y, en todo caso, salvaguardando la salud humana y el medio ambiente.
- f. Cumplir las medidas contenidas en los planes a que se refiere el artículo 16.
- g. Realizar controles de sus emisiones y, cuando corresponda, de la calidad del aire, en la forma y periodicidad previstas en la normativa aplicable.
- h. Facilitar la información que les sea solicitada por las administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.





i. Facilitar los actos de inspección y de comprobación que lleve a cabo la comunidad autónoma competente, en los términos y con las garantías que establezca la legislación vigente.»

2. Debe cumplirse 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 Islas Baleares.

3. El titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco debe presentar una declaración responsable ante la AH de la instalación, en la cual se acompañe el documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y el plan de mantenimiento. Los modelos de declaración responsable están disponible en <https://www.caib.es>.

4. En caso de intervención en el vallado de la propiedad o en caso de colocar carteles, se debe cumplir con los requerimientos de la norma 22 del Plan Territorial Insular de Mallorca al respecto.

5. El Proyecto técnico debe tener en cuenta las condiciones de la normas 42 de *medidas bioclimáticas en la edificación* y la norma 44 de *contaminación lumínica*.

6. Por lo que respecta al riesgo de incendio forestal, durante la realización de las obras habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente con respecto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8.2.c).

7. 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, para las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos en la fermentación del vino, y por los olores. Ya que se prevé una producción de vino anual inferior a 50.000 l/año, la actividad no está sometida ni a autorización ni a notificación administrativa.

8. Asimismo, cabe recordar que, de acuerdo con lo establecido en la ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en su artículo 30 y 31, deberá solicitarse el informe y la autorización correspondiente a la zona de reserva y zona de protección de la carretera Ma-3040 que afectan a la parcela.

Se recomienda:

- Fomentar la utilización de especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico, así como el uso de aguas pluviales y regeneradas para su riego.
- En caso de uso de especies vegetales ornamentales, se recomienda utilizar especies propias del ámbito de estudio, de bajo requerimiento hídrico y, en todo caso, no utilizar especies alóctonas con carácter invasor.
- Para reducir la posible afección al medio consultar los puntos 3 y 21 de la publicación del Servicio de Protección de Especies: Buenas Prácticas de Actividades Rurales para Aves Rapaces (Cuaderno de Naturaleza 37), que pueden encontrar en la web del Servicio.

Segundo. La presente declaración de impacto ambiental se publicará en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con 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 si, transcurridos **seis años** desde su publicación en el BOIB, no se ha iniciado la ejecución del proyecto, de acuerdo con el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Cuarto. La declaración de impacto ambiental no será objeto de recurso, sin perjuicio de los que puedan interponerse contra el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con 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 la aprobación.

Palma, (firmado electrónicamente: 20 de abril de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá