

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

9399

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto de construcción de edificio para bodega de vino en el predio de Torralba, polígono 18, parcela 28, TM de Ciutadella (exp. 139A/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de fecha 27 de abril de 2026, y de conformidad con el artículo 9.1 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por el 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 Illes Balears, y el Decreto 13/2025, de 31 de julio, por el que se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

La declaración de impacto ambiental del proyecto de construcción de edificio para bodega de vino en el predio de Torralba, polígono 18, parcela 28, TM de Ciutadella, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto objeto del presente informe consiste en la construcción de una bodega formada por 4 edificios. Este proyecto debe ser tramitado como una evaluación de impacto ambiental ordinaria por solicitud del promotor, posibilidad establecida en el artículo 13.1 apartado f) del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, aprobado por el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

2. Descripción del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de una bodega formada por 4 edificios junto con la dotación de los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad, con una ocupación total de 2.239 m², la cual se prevé desarrollar en la parcela 28 del polígono 18 del TM de Ciutadella. Además, se prevé una capacidad de elaboración media de 120.000 botellas/año (17.250 l de vino tinto, 11.250 l de vino rosado y 61.500 l de vino blanco).

Los edificios que se pretenden construir son:

Edificio 1: edificio de forma troncocónica y planta circular de 7 m de altura y 253,57 m² de superficie. Por la fachada del edificio discurre una rampa discontinua que llega hasta el nivel superior. Se prevé su construcción con muros de piedra seca; su volumen y forma simulan un talayot menorquín. Estará destinado a la recepción de visitantes, zona de cata y pequeño almacén. También consta de una planta sótano destinada a sala de crianza en botella y un altillo destinado a la cata de vino.

Edificio 2: edificio de 7 m de altura y 252,25 m² de superficie destinado a la elaboración de vino tinto.

Edificio 3: edificio de 7 m de altura y 280 m² destinado a la elaboración de vino blanco y rosado con depósitos de elaboración de vino.

Edificio 4: edificio de 7 m de altura y 304 m² destinado al almacenamiento de equipos y maquinaria, cámara frigorífica, aseos y vestuarios.

Los edificios 2, 3 y 4 cuentan con un sótano comunicado, destinado a sala de crianza en barrica, zona de expansión, sala de tratamientos enológicos y zona de embotellado y almacén de maquinaria. El exterior de estos tres edificios estará conectado visualmente entre sí a través de patios cubiertos de estructura metálica y cubiertos con materiales vegetales. Estas pérgolas tendrán una superficie de 419,63 m².

Los edificios 2, 3 y 4 presentan una apariencia exterior casi idéntica. Su estructura es de muros de carga y cubierta a dos aguas, y cuentan con pocas aberturas en fachadas. Los acabados están inspirados en la arquitectura tradicional menorquina, usando tejas árabes, revoco de cal blanca y muros de piedra seca.

Se prevé una superficie pavimentada de 1.217,26 m² alrededor de las nuevas edificaciones para el acceso de camiones, movimiento de materiales y circulación de trabajadores.

La parcela dispone de dotación eléctrica, la cual se pretende ampliar con la construcción de un centro de transformación de 150 kW y 9 m² de superficie, así como la instalación de 78 placas solares sobre las cubiertas de los edificios 2, 3 y 4. El consumo eléctrico anual de la bodega se estima en 65.000 kWh; con el número de paneles planteados se alcanzará una potencia de 43,3 kWp.

Además, se pretende sustituir el poste eléctrico actual por un nuevo poste con seccionador para adecuar la conexión a red y para cubrir las necesidades puntuales y verter los excedentes que se generen.

Se proyecta una EDAR y una ETAP que darán servicio a la bodega y al agroturismo (BOIB núm. 157 de 23 de diciembre de 2017). Se calcula un consumo de agua total anual de 1.227 m³.

La EDAR se dimensionará para tratar todas las aguas residuales de la bodega y del agroturismo. La tecnología de depuración se basa en lodos biológicos activados con tecnología SBR (Reactor Biológico Secuencial), acompañado de pretratamientos adecuados. Se compone de un depósito enterrado donde se localiza la arqueta de entrada, cámara de decantación, reactor biológico y arqueta de bombeo.

El efluente tratado pasará por filtro verde y se infiltrará directamente en el terreno mediante zanjas filtrantes, garantizando la adecuada infiltración y su integración en el balance hídrico de la finca.

Las aguas pluviales procedentes de las cubiertas y pavimentos se almacenan en un depósito enterrado de 40 m³, desde el cual se reutilizan para el riego agrícola, de jardinería e infiltración.

El suministro de agua se llevará a cabo principalmente a través de dos pozos existentes en la parcela. Esta agua se bombeará a un depósito conectado a la ETAP que garantizará la calidad del agua mediante procesos de filtración, desinfección, descalcificación u ósmosis inversa.

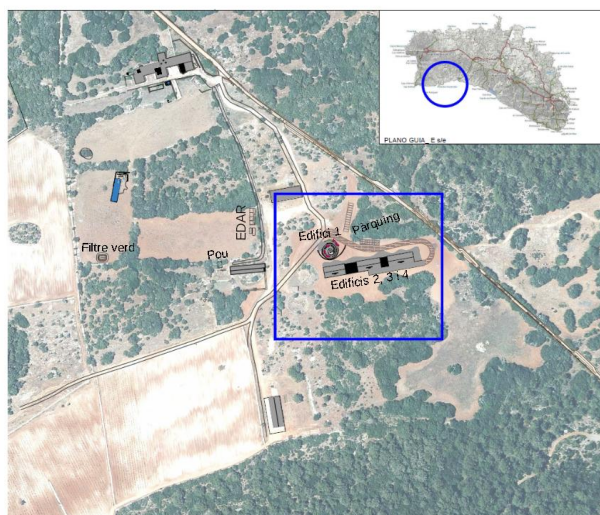


Figura 1. Ubicación del proyecto. Fuente: Elaboración propia

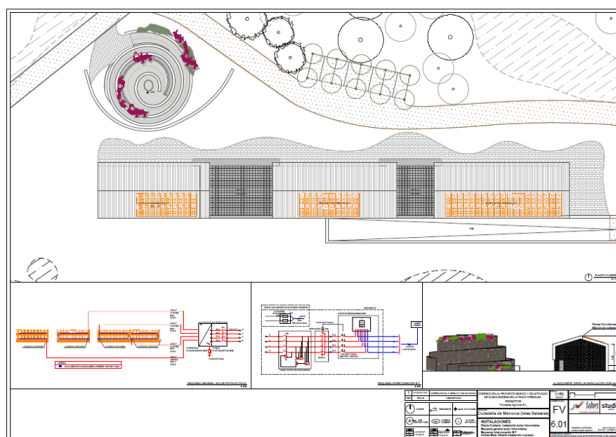


Figura 2. Plano en planta de las edificaciones. Fuente: Proyecto básico

3. Resumen del estudio de impacto ambiental (EsIA)

Alternativas

- Alternativa 0: no ejecución del proyecto. Se descarta ya que se considera de interés el desarrollo de la actividad agraria.
- Alternativas de ubicación de la bodega:
 - a. Ubicación fuera de la finca de Torralba: se descarta ya que se determina que el lugar de transformación de la uva debe estar cerca del lugar de producción para evitar tiempos de transporte elevados que implicarían pérdida de calidad del producto, así como consumo de combustible y esfuerzo humano innecesario.
 - b. Ubicación dentro de la finca de Torralba:
 - a. Alternativa 1: cercana al camino de Macarella, aprovecha la vegetación existente para minimizar la visibilidad de los edificios. Actualmente hay plantación de viñedos. Rodeada parcialmente por HIC.
 - b. Alternativa 2 (elegida): ubicación más perpendicular al camino de Macarella, espacio sin cultivos cercano a los viñedos, no afecta a zonas forestales y permite evitar afección directa a los hábitats de interés comunitario.
 - c. Alternativa 3: situada en una zona con presencia de vegetación arbórea y arbustiva, suelo categorizado como AIA. Se encuentra ligeramente alejada de la zona de cultivo este. No permite aprovechar las instalaciones del agroturismo ya previstas.
 - d. Alternativa 4: espacio sin vegetación en el entorno cercano que pueda apantallar los edificios. Ubicación alejada de las zonas de cultivo.
 - e. Alternativa 5: propuesta en una zona de cultivo de viñedo existente y autorizada. No afecta a la vegetación forestal. Supone la eliminación directa de superficie de cultivo activa.

Se descarta el uso de las edificaciones existentes ya que estas forman parte del agroturismo.

c. Alternativas de diseño:

- a. Alternativa 1: bodega formada por 8 edificaciones independientes en planta baja, para albergar todos los elementos necesarios para la bodega. Esta alternativa supone una mayor ocupación y un mayor impacto paisajístico.
- b. Alternativa 2: bodega formada por un único edificio, de menor superficie y mayor altura, que pueda albergar todos los elementos necesarios para la bodega. Esta alternativa supondría una menor ocupación pero un mayor impacto paisajístico. Sería necesario disponer de una planta sótano con las dimensiones adecuadas para albergar todos los espacios necesarios para el proceso de elaboración del vino.
- c. Alternativa 3 (elegida): bodega formada por 4 edificaciones que incluyen planta sótano (3 de las cuales situadas contiguas y todas ellas comunicadas). Esta alternativa supondría una ocupación superior a la alternativa 2, pero los edificios tendrían una menor altura y una mayor integración en el entorno. Se propone que los edificios estén comunicados únicamente a través de la planta sótano para mejorar la integración paisajística de los nuevos elementos. Se considera paisajísticamente más adecuado diversos edificios de reducidas dimensiones que un único bloque de mayor dimensión.

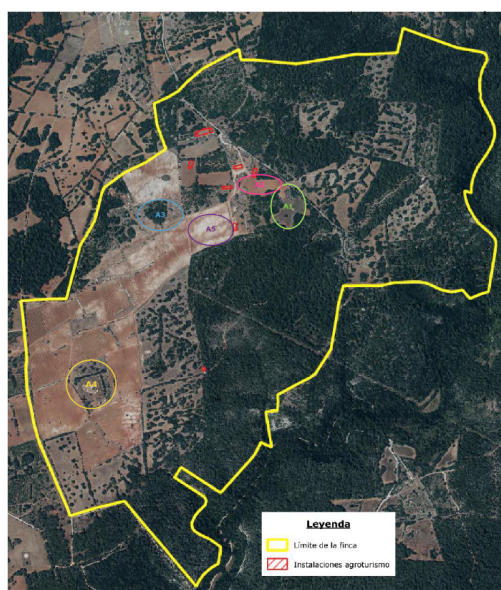


Figura 3. Ubicación de las alternativas propuestas. Fuente: Estudio de impacto ambiental

Identificación de impactos

Aire y Calidad Acústica — Fase de ejecución y desmantelamiento: Se producirán emisiones de polvo y ruido temporales y localizadas, consideradas compatibles e irrelevantes, ya que son asimilables a las tareas de cultivo agrícola que ya se llevan a cabo en la parcela.

Fase de funcionamiento: La actividad de la bodega se realiza mayoritariamente en el interior de edificios semienterrados, lo que atenúa el ruido. Se considera que, teniendo en cuenta las características de la actividad y de los usos que se desarrollan actualmente en la finca, el nivel de emisiones de polvo y ruido será poco significativo, y no repercutirá sobre la población próxima o ecosistemas sensibles (ZEPA), siendo equivalentes a las emisiones producidas durante el cultivo agrícola. El desarrollo de la actividad supone la emisión de CO, SO y otros productos de COVs como el etanol durante los procesos de fermentación alcohólica, maloláctica, llenado de barricas y embotellado. Las emisiones de CO se consideran compatibles, ya que son compensadas por la captura de carbono de los propios viñedos.

Suelo y Geología — Ocupación y relieve: Se considera que el impacto es nulo o irrelevante porque los edificios se adaptan a la topografía natural para minimizar el movimiento de tierras. La nueva ocupación del territorio puede implicar la pérdida o desaprovechamiento de un recurso ambiental que requiere largos períodos de tiempo para su formación. El riesgo de pérdida del recurso depende de la gestión que se realice, ya que se puede reaprovechar en otros lugares. Se considera que el riesgo de desaprovechamiento del recurso es nulo, dado que los excedentes de suelo que pudieran producirse serán reutilizados en la propia parcela.

Recursos edáficos: Se considera un impacto positivo por el reaprovechamiento de los residuos vegetales de la vinificación (orujos, raspón) como fertilizante orgánico en la propia finca.

Agua e Hidrología — Consumo: El consumo hídrico se valora como compatible (unos 663 m³/año, equivalente a 3 viviendas unifamiliares) y se prevé la recogida de pluviales y la infiltración de aguas depuradas.

Calidad: Se considera que el impacto es nulo o irrelevante gracias a la unificación del sistema de depuración (EDAR) con el del agroturismo, que garantiza un tratamiento adecuado antes de cualquier vertido o infiltración. También se considera que el riesgo de derrame de sustancias contaminantes es muy reducido y se considera de escasa dimensión.

Recursos Biológicos (Vegetación y Fauna) — Hábitats (HIC): El impacto se califica como nulo, ya que el rediseño evita cualquier afectación directa sobre los bosques de acebuche (*Olea-Ceratonia*) o pinares.

Fauna y ZEPA: Se considera compatible. No se ven afectadas zonas de nidificación de rapaces y las molestias acústicas son mínimas. Además, la sustitución de un poste eléctrico existente por uno protegido para la avifauna se considera un impacto positivo. Se considera que, teniendo en cuenta las características de la actividad y de los usos que se desarrollan actualmente en la finca, el nivel de emisiones de polvo y ruido será poco significativo y no repercutirá sobre la población próxima o ecosistemas sensibles (ZEPA), siendo equivalentes a las emisiones producidas durante el cultivo agrícola. Además, las actuaciones están localizadas en el tiempo, centrándose principalmente durante la época de vendimia.

Paisaje y Patrimonio — Incidencia visual: Se valora como compatible. Aunque la fragilidad del entorno es elevada, la capacidad de absorción es alta por el diseño inspirado en tipologías tradicionales (talayots y boueres) y el uso de materiales como la piedra seca.

Patrimonio cultural: El impacto es nulo, ya que las construcciones se ubican fuera del entorno de protección del poblado talayótico de la finca.

Impactos Socioeconómicos (Positivos) — El proyecto genera un impacto positivo en la rentabilidad agrícola de la finca, lo que garantiza el mantenimiento del espacio protegido, la conservación de paredes secas y la continuidad de los usos tradicionales del campo menorquín.

Evaluación de las repercusiones sobre los objetivos de conservación de Red Natura 2000

La ZEPA Sud de Ciutadella no dispone de Plan de Gestión aprobado. Se considera, por tanto, que los objetivos de conservación estándar están destinados a evitar la afección directa o indirecta sobre los hábitats faunísticos de interés y sobre las especies por las que se declaró la ZEPA.

La ejecución del proyecto no supone afección directa sobre hábitats y taxones de la Directiva. En el ámbito estrictamente afectado por el proyecto no aparecen HIC.

En relación con la generación de molestias sobre la fauna de interés, teniendo en cuenta las características de las actuaciones a realizar, se descartan emisiones acústicas relevantes. Se prevé que las emisiones durante la ejecución de las obras sean asimilables a las emisiones producidas durante el cultivo agrícola que se desarrolla durante todo el año en la finca. En el entorno próximo no aparecen zonas de

nidificación que puedan verse afectadas por estas emisiones acústicas. Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con la cartografía de Áreas Importantes para Rapaces en Baleares (AIRIB) del Plan Terrasse, el ámbito del proyecto no se encuentra en AIRIB ni AIRIB-Migración, ni próximo a estos espacios.

Se considera que el funcionamiento de la actividad no supone la afección directa a hábitats ni taxones de la Directiva. Se considera que, teniendo en cuenta las características de la actividad y de los usos que se desarrollan actualmente en la parcela, el nivel de emisiones de polvo y ruido será poco significativo y no repercutirá sobre la población próxima o ecosistemas sensibles (ZEPA), siendo equivalentes a las emisiones producidas durante el cultivo agrícola.

Además, las actuaciones están localizadas en el tiempo, centrándose principalmente durante la época de vendimia. Asimismo, en relación a la dotación de servicios, no se ha previsto la implantación de nuevas líneas eléctricas aéreas, por lo que se descarta el riesgo de colisión.

Medidas ambientales, preventivas, correctoras y compensatorias

Se plantean una serie de medidas para eliminar o reducir los impactos generados, siendo las principales:

- Fase de ejecución:

Protección de la flora y hábitats: Se delimitará la zona de obras para evitar la ocupación de áreas con Hábitats de Interés Comunitario (HIC) y se evitará afectar a pies arbóreos de interés.

Protección de la fauna: Se realizarán prospecciones previas para localizar y trasladar ejemplares de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) a zonas seguras. Las zanjas que queden abiertas tendrán listones para permitir la salida de animales que hayan podido caer. Las obras deberán iniciarse en épocas en las que sea más fácil para la fauna el desplazamiento y búsqueda de nuevos refugios, fuera de épocas de celo y reproducción, o en períodos de escasez de recursos alimenticios.

Control de emisiones: Los trabajos se harán en horario diurno, se realizarán riegos para evitar el polvo si es necesario y se garantizará que la maquinaria haya pasado la ITV. Se evitarán las incineraciones de materiales sobrantes de las obras.

Gestión de residuos y tierras: La tierra vegetal se apilará para su posterior reutilización en la restauración de la finca y los residuos de obra serán gestionados por gestores autorizados.

Ocupación de suelo: correcta delimitación de las zonas de acopio y descanso de maquinaria; se reutilizarán los excedentes de tierra dentro de la parcela, la retirada de la capa vegetal se llevará a cabo con mucho cuidado y el acopio se realizará en cordones de sección trapezoidal con una altura inferior a 1,5 m.

Prevención de riesgo de incendio: se prohíbe la quema de rastrojos y restos de vegetación que puedan generarse durante los desbroces. Los restos vegetales se deberán llevar a instalaciones que puedan aprovecharlo para hacer compost o ser recogidos por empresas que hagan esta valorización.

- Fase de explotación:

Protección de fauna: Durante la fase de funcionamiento de la actividad, un responsable o los propios trabajadores de la bodega supervisarán periódicamente la presencia de ejemplares de *Testudo hermanni* en las zonas con circulación o actividad, para su retirada a un lugar seguro en la propia finca.

Protección del suelo: Se efectuará un mantenimiento periódico de las instalaciones para evitar efectos sobre el suelo o las aguas. El sistema de depuración propuesto deberá cumplir en todo caso con lo previsto en el PHIB.

Gestión del agua: Se prevé la recogida de aguas pluviales en un depósito de 40 m³ y la infiltración de las aguas residuales tratadas.

Economía circular: Los subproductos de la vinificación (orujos, raspones) se reaprovecharán en la misma finca como fertilizante orgánico.

Prevención de incendios: Se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears y el artículo 11 del Decreto 125/2007. En cualquier caso, cuando se realicen las tareas de limpieza en la franja de protección de incendio forestal se tendrá en cuenta que las actuaciones en la franja de protección se regirán por el principio de máxima preservación de la vegetación silvestre, respetando en la medida de lo posible su superficie, volumen y estructura.

Mejora de la avifauna: Se implantará un nuevo poste eléctrico que cumple con las medidas de protección contra la colisión y la electrocución de aves.



Refuerzo visual: Si tras la ejecución se detectan puntos de visibilidad excesiva desde el Camino de Macarella, se realizarán plantaciones adicionales de acebuches para actuar como barrera visual.

Fase de desmantelamiento:

Restauración del medio: Se prevé el desmontaje de todas las instalaciones y la restitución de los terrenos a su estado preoperacional una vez finalizada la vida útil de la bodega.

Estudio de incidencia paisajística

En el entorno del ámbito del proyecto, el paisaje se caracteriza por ser un mosaico agroforestal de terrenos de cultivo tradicional y vegetación natural; se conservan los elementos etnológicos propios del campo menorquín, como paredes secas, eras, puertas de madera de acebuche, etc. Se considera que la fragilidad paisajística del entorno es elevada.

Las actuaciones con potenciales efectos paisajísticos corresponden a la implantación de las 4 edificaciones, de 7 m de altura, y la implantación de las placas solares sobre la cubierta de las edificaciones. Para analizar la visibilidad del proyecto se realiza un estudio de cuencas visuales de la futura instalación, en un radio de 2,5 km. De acuerdo con los resultados del estudio de visibilidad, el proyecto podrá resultar visible en una superficie de 0,58 km², tratándose de un 3% de la superficie total estudiada (19,6 km²). Se considera como único foco visual relevante el Camino de Macarella. Las medidas de corrección del impacto paisajístico que se prevén son:

- Las edificaciones se alejan todo lo posible del camino de Macarella.
- Se usan materiales y acabados que se integran con el paisaje.
- Se plantea reforzar la barrera vegetal existente en el límite de la parcela con el camino con ejemplares arbóreos de *Olea europaea* var. *sylvestris*.

Estudio energético y vulnerabilidad ante el cambio climático

La necesidad anual de consumo de energía eléctrica de la Bodega de Torralba es de 65.000 kWh. Para el abastecimiento eléctrico se han previsto dos actuaciones:

- Instalación de placas fotovoltaicas sobre las cubiertas de los edificios para cubrir el 100% de la demanda.
- Modificación del centro de transformación para poder verter a red el excedente generado o cubrir las necesidades puntuales.

La actividad de la instalación de producción de vino es una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (APCA) incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. El desarrollo de la actividad supone la emisión de CO, SO y otros productos de COVs como el etanol durante los procesos de fermentación alcohólica, maloláctica, llenado de barricas y embotellado. La cantidad producida se ha estimado en 93 g CO/litro, lo que supone una emisión de 8.370 kg de CO/año, y 1,17 kg de SO/año. La captura de carbono en viñedos puede variar entre 0,02 y 4,92 toneladas de CO por hectárea y por año.

En general, se considera que los viñedos pueden ser una actividad con un balance de emisiones de CO y captura de CO positivo, lo que significa que la captura de CO es mayor que las emisiones generadas.

Plan de vigilancia ambiental

Durante la fase de ejecución y de funcionamiento se establecerá un responsable ambiental encargado de supervisar el correcto funcionamiento de las medidas propuestas, o la necesidad de establecer medidas complementarias, en su caso.

Se realizará una formación básica al personal que desarrolle tareas con repercusiones ambientales, de manera que pueda desarrollar adecuadamente sus funciones. La formación básica deberá ser impartida a los diferentes agentes intervinientes, tanto de la fase de ejecución como en la fase de explotación.

Se elaborará un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de las medidas ambientales. Este incluirá una lista de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. En caso de incidencias ambientales negativas serias no previstas se informará a la Autoridad Ambiental y se realizarán las actuaciones necesarias para la corrección de la afección, de acuerdo con la Autoridad Ambiental. Se comunicará a la Autoridad Ambiental cualquier situación no prevista que se considere relevante.

Durante la fase de ejecución y la de explotación los aspectos ambientales objeto de vigilancia ambiental serán:

- Control de emisiones acústicas
- Control de emisiones de polvo
- Control de emisiones atmosféricas
- Cambio climático

- Ocupación del espacio
- Movimientos de tierra
- Protección del suelo
- Gestión del suelo
- Consumo de agua y energía
- Protección de las aguas subterráneas y superficiales
- Protección de la fauna
- Protección de la vegetación
- Gestión de residuos
- Infraestructuras
- Medidas de paisaje
- Control del riesgo de incendios
- Patrimonio cultural y arqueológico.

4. Trámite de información pública y consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Información pública

El 26 de junio de 2025 se publicó en el BOIB núm. 82 para el inicio del procedimiento de información pública relativo a la declaración de interés general para el proyecto de construcción de edificio para bodega de vino en el predio de Torralba, polígono 18, parcela 28 del TM de Ciutadella (NUI 9/2020) durante un plazo de 30 días de acuerdo a lo que establece la normativa.

Se ha recibido la siguiente alegación:

GOB Menorca de fecha 21 de julio de 2025:

- Posibilidad de usar edificios existentes: El proyecto que ahora se presenta entra en contradicción con la Ley Agraria en tanto apuesta por edificaciones de nueva planta en vez de plantear adaptaciones necesarias sobre las edificaciones existentes. Existe un 'bouer' de 1.050 m³, que queda fuera del perímetro de 200 m establecido de protección patrimonial y, por tanto, podría ser reformado para el uso de bodega.
- Los condicionantes para edificios de transformación industrial: La Ley de Suelo Rústico establece que el volumen máximo construible en cada edificio no podrá superar los 1.500 m³ y que la separación mínima entre edificios deberá ser suficientemente amplia como para que se singularice el impacto de cada uno.
- Efectos de situarse en una zona de Alto Riesgo de Incendio: La zona afecta a bosques maduros protegidos (hábitat 9320) dentro de un área de interés y de alto riesgo de incendio. La normativa obliga a crear franjas de seguridad; esto implica desbroces amplios (>30 m) alrededor de las edificaciones y viales. Por tanto, el impacto sobre el hábitat no se limita a las obras, sino también a las medidas de prevención de incendios. Se pide evitar implantar instalaciones de este nivel en zonas de alto riesgo de incendio.
- Tratamiento de aguas residuales: Dado que la zona se encuentra en Área de riesgo de contaminación de acuífero, se solicita que las aguas residuales de los trabajadores vayan igualmente al sistema de depuración previsto para las demás instalaciones.
- Abastecimiento de agua potable: La documentación presenta contradicciones sobre el origen del agua potable (pozo, agua pluvial y camiones cisterna). Los pozos previstos no están garantizados, solo son una previsión. Se pide no autorizar el proyecto sin asegurar el abastecimiento de agua e instalar contadores inteligentes para evitar la sobreexplotación del acuífero. Si se utilizan camiones cisterna, el agua debería provenir de la desaladora. También se reclama control sobre los depósitos para evitar usos irregulares como piscinas, especialmente por antecedentes similares, y se destaca una incongruencia entre los documentos técnicos y la planimetría sobre el número y uso de los depósitos.
- Afectación a la ZEPA. Eliminación de paredes y mosaico: El artículo 44 de la Ley 42/2007 establece que en las ZEPA se deben aplicar medidas para evitar alteraciones y proteger el hábitat, garantizando la supervivencia y reproducción de las especies. En este caso, se han eliminado cientos de metros de pared seca y vegetación sin aplicar medidas compensatorias, a pesar de que la ley las exige cuando hay impactos negativos, por lo que se pide que se impongan.
- Adaptación de las construcciones al peligro de incendios.
- Nueva tendido eléctrico: el proyecto prevé ampliar la dotación eléctrica. Incluye un nuevo transformador y más línea aérea. Esto se contradice con el Plan Territorial Insular por cuanto cualquier abastecimiento eléctrico en suelo rústico protegido debe ir soterrado y conducido por caminos existentes.

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

1. Informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de fecha 17 de octubre de 2025, que concluye:

Atendidas las características y la naturaleza del asunto de referencia, se informa lo siguiente:

- Por lo que respecta a las condiciones de seguridad del proyecto, se deberá ejecutar una franja de autoprotección de 30 m de anchura respecto a la vegetación forestal contigua a las edificaciones e infraestructuras, de conformidad con el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, siguiendo los criterios e indicaciones de la Resolución del consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021 (<https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=4953120>). Esta franja será sin acumulaciones de combustible vegetal, con un desbroce selectivo y con aclarados y podas de la masa arbórea que permitan romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación. En cualquier caso, no implicará ningún cambio de uso respecto al forestal.
- En cuanto a la ejecución de las obras, sin ningún inconveniente o consideración específica con relación al riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, durante la realización de las mismas se deberá 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 en lo que respecta a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).
- Referente a utilizar maquinaria y equipos en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se debe tener en cuenta lo siguiente:
- El artículo 48.6.d de la Ley 43/2003 prohíbe el uso de estas máquinas cuando el riesgo de incendios sea muy alto o extremo (Alerta Fuego 4). Se puede consultar en la página alertafoc.caib.es el nivel diario de alerta por riesgo meteorológico de incendio forestal vigente.
- Las máquinas o equipos que se utilicen en terrenos forestales o a menos de 500 m de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El repostaje de gasolina de esta maquinaria se debe realizar en zonas de seguridad despejadas de combustible vegetal.
- También recordar que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

2. Informe del Servicio de Planificación del Medio Natural, de fecha 23 de febrero de 2026, que concluye:

Informa favorablemente sobre el proyecto básico y de actividad, y Estudio de Impacto Ambiental, de nueva bodega en la finca Torralba (parcela 28 polígono 18 de Ciutadella), en el ámbito de la ZEPA ES0000443 Sud de Ciutadella, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Se deberá permitir una recolonización de la vegetación leñosa que crece de forma espontánea en las paredes secas de todas las recuperaciones de cultivos tramitadas hasta el momento desde el año 2016, cuyos expedientes están mencionados en el punto primero de los antecedentes de este informe, y que a menudo conforman los márgenes de caminos o de parcelas cultivadas, con la finalidad de recuperar parcialmente el mosaico agroforestal perdido y una parte de la superficie ocupada por los HIC 5330 y 9320. Para ello se deberá dejar sin labrar una franja de dos metros a ambos lados de las paredes secas donde se permitirá el crecimiento de la vegetación leñosa característica de los HIC 5330 y 9320 linealmente a lo largo de la pared. En este sentido, aunque la máxima funcionalidad de los corredores ecológicos se alcanza cuando su continuidad es total, a fin de compatibilizar esta función con una reducción del riesgo de incendio forestal, se podrán dejar sectores de pared totalmente desbrozados que en total no sumen más de un 40% del tramo lineal de pared.
- En el caso de que los viñedos se hayan plantado o se quieran plantar mediante el sistema de viñedo en espaldera, se deberán instalar visualizadores del tipo «Fleix» o similares, en todas las hileras de viñedo que minimicen el riesgo de colisión de las aves con los alambres.
- En el caso de que los viñedos se hayan plantado o se quieran plantar mediante el sistema de viñedo en espaldera, se deberá incorporar al apartado de protección de la fauna del Plan de Vigilancia Ambiental (fase de explotación) un programa de seguimiento de las colisiones de aves con los viñedos con la finalidad de llevar a cabo un registro de aves muertas o heridas, que indique como mínimo: el nombre de la especie, fecha y hora del hallazgo, estado del individuo encontrado, probabilidad de que la causa de la muerte o el accidente haya sido una colisión (muy alta, alta, media o baja) y el estado de los sistemas anticolidión en el tramo donde se ha encontrado el ave accidentada (si estaba defectuoso, si se había descolgado o estaba mal instalado, etc.). En caso de encontrar un ave protegida accidentada, viva o muerta, se deberá avisar inmediatamente al Agente de Medio Ambiente de la zona. Las inspecciones se deberán hacer, como mínimo, cada mes durante los dos primeros años desde la autorización del proyecto y el resultado final de estos dos primeros años, con el registro completo de accidentes, se deberá enviar al buzón de correo del Servicio de Planificación al Medio Natural: xarxanatura@dgmadinatural.caib.es. En función de los resultados se determinará si es necesario adoptar medidas adicionales y si procede prolongar el programa de seguimiento.
- Se deberá retirar todo el material ajeno aportado y llevar a cabo un labrado superficial en el sector de la finca que aparece en las imágenes del punto undécimo de las consideraciones técnicas de este informe y se deberá permitir la recolonización por parte de la vegetación forestal con una cobertura igual a la que había en el año 2008.
- No se podrán llevar a cabo las obras entre el 1 de abril y el 30 de junio.
- Se deberán cumplir con todo el resto de medidas protectoras y correctoras incluidas en el EsIA.



3. Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de fecha 18 de julio de 2025, que concluye:

Por todo ello, y en relación a la atmósfera y la perspectiva climática en la tramitación, emito informe favorable.

4. Informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, de fecha 11 de julio de 2025, que concluye:

- *Integrar todos los vertidos a fin de tramitar la autorización.*
- *Presentar una autorización simplificada de vertido.*
- *Correcto dimensionamiento de la depuradora.*
- *Dado que parte de las aguas depuradas se utilizarán para riego agrícola es necesario un sistema de reutilización de las aguas (ERA) con los correspondientes trámites.*
- *Para hacer el registro del vertido en el CLIB es necesario cumplimentar todos los apartados del Anexo VII del RDPH vigente (art. 254bis).*

5. Informe del Servicio de Agricultura, de fecha 10 de julio de 2025, que concluye:

Por todo lo expuesto, visto 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 del CIM informa FAVORABLEMENTE dentro del trámite de declaración de interés general el proyecto de construcción de bodega de vino en el predio de Torralba, polígono 18, parcela 28 del TM de Ciutadella, ya que en el momento de la emisión del informe, la actuación se ajusta a las necesidades actuales de la explotación agraria, en base a la documentación presentada, sin perjuicio de lo que establezca la normativa territorial o urbanística.

6. Informe del Departamento de Movilidad del Consell Insular de Menorca, de fecha 07 de julio de 2025, que concluye:

Informar FAVORABLEMENTE a la Declaración de Interés General para el Proyecto básico y de actividad de nueva bodega en la finca Torralba en Ciutadella de Menorca, promotor: Torralba Agrícola S.L., redactado por el arquitecto Miguel J. Robertson y el ingeniero agrónomo Javier Gómez Garrido, de fecha enero de 2025, con las prescripciones que constan en el informe transcrito:

1. *Antes del inicio de las obras, el promotor solicitará la autorización correspondiente para iniciar las actuaciones, adjuntando proyecto constructivo, declaración de interés general y licencia municipal.*
2. *Este informe no exime de la solicitud y, concesión de licencia en su caso, en virtud de las competencias concurrentes que pudieran existir en otras dependencias.*
3. *Se debe coordinar con el Departamento de Movilidad del CIM el acceso a la finca durante la temporada en que el tráfico está restringido en la vía de acceso a la playa de Macarella.*

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

El proyecto se ejecuta en la parcela 28 del polígono 18, Torralba, en el TM de Ciutadella.

De acuerdo con el Plan Territorial Insular de Menorca, los terrenos donde se sitúan las actuaciones están cualificados como **suelo rústico protegido** con la clasificación de área natural de interés territorial (ANIT). La parcela presenta también otras clasificaciones: Área natural de especial interés de alto nivel de protección (AANP) de acebuches en la zona sur de la parcela, zona de alto valor agrario (ZAVA) en la zona oeste de la parcela, la cual tiene consideración de área de interés agrario (AIA).

El proyecto se sitúa en zona de alto riesgo de incendio (ZAR). Todas las instalaciones proyectadas se sitúan en riesgo alto de incendio, rodeada por el noreste por zona de riesgo extremadamente alto y por el sur por riesgo muy alto. La zona del proyecto se encuentra afectada por APR de incendio y por APT de carreteras.

Respecto a las aguas subterráneas, la bodega se encuentra ubicada sobre la masa de agua subterránea 1901M3 «Ciutadella». Este acuífero es poco profundo, y se encuentra en mal estado cuantitativo y cualitativo, con presencia de cloruros y de nitratos; no obstante, no se detectan sustancias prioritarias. La zona está designada como vulnerable por la contaminación de nitratos procedentes de fuentes agrarias. La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada. Asimismo, en la parcela hay un pozo de uso de regadío (DI_30628_Vigente-DI_30628) y un pozo de uso desconocido (A_S_15179_Vigente). Ambos se encuentran a unos 50 m de la EDAR proyectada y a unos 80 m del resto de edificios.

En cuanto a la vegetación de la parcela, se encuentra un mosaico compuesto por campos de cultivo de forraje y cereales intercalados entre bosquetes de acebuchal (*Prasio-Oleetum sylvestris*), pinar (*Pinus halepensis*) o mezcla de coníferas y frondosas autóctonas mediterráneas. Al sureste de la finca hay un bosque de mezcla de coníferas y frondosas autóctonas mediterráneas que limita con la subparcela catastral «b»; donde se quiere proyectar la bodega, se encuentra principalmente acebuchal.

La totalidad de la parcela se encuentra dentro de un espacio protegido Red Natura 2000, más concretamente una zona de especial protección para las aves (ZEPA: ES0000443 Sud de Ciutadella) y una pequeña parte del sureste de la parcela se encuentra dentro del Lugar de Interés Comunitario (LIC) ES0000240 Costa Sud de Ciutadella.

En la ZEPA Sud de Ciutadella están presentes las siguientes especies de aves: alcaraván común (*Burhinus oedicnemus*), chotacabras europeo (*Caprimulgus europaeus*), milano real (*Milvus milvus*), curruca rastrojera (*Sylvia undata*), tórtola común (*Streptopelia turtur*).

En la parcela del proyecto se determina la presencia de diversas teselas de hábitat de interés comunitario: 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos, 6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, 9320 Bosques de Olea y Ceratonia, 9340 Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia, 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos. Los HIC presentes al sureste de la parcela presentan una calidad alta.

De acuerdo con el visor del IDEIB, el proyecto se sitúa en un área de **Protección de Electrocutación de Avifauna** de las Illes Balears.

De acuerdo con el Bioatles (cuadrículas 1x1: 6769, 6779, 6860 y 6870) en el área del proyecto se determina la presencia potencial de las siguientes especies catalogadas y/o amenazadas: *Zamenis scalaris* (culebra de escalera), *Testudo hermanni* (tortuga mediterránea), *Rhamnus alaternus* (aladierna), *Hyla meridionalis* (ranita meridional), *Paeonia cambessedesii* (peonia).

De acuerdo con los datos del Sigrac, de la superficie total de la parcela (126 ha) 23ha se destinan a viñedo.

De acuerdo con el Plan Territorial Insular de Menorca (PTIME) toda la parcela se encuentra en la Unidad de Paisaje núm. 18 «Barrancs i Plataformes de Migjorn occidental».

De acuerdo con el Inventario de Protección del Patrimonio Histórico Arqueológico del PGOU de Ciutadella en la parcela se encuentra el Poblado de Torralba (BIC).

6. Consideraciones técnicas

Consultada la base de datos del Servicio de Evaluación Ambiental se ha podido constatar que se ha informado de las siguientes actuaciones en la parcela:

- Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre la reconversión de vivienda y edificios agrícolas en agroturismo, Torralba, TM Ciutadella (69A/17) (BOIB núm. 157 de 23 de diciembre de 2017); con el cual se formuló la declaración de impacto ambiental favorable condicionada, entre otros, a no ejecutar ni autorizar las obras de construcción e instalación de la piscina 1, piscina de niños, pérgola, nuevo edificio agrícola, filtro verde de depuración de aguas grises y fosa séptica que supondrá la destrucción irreversible aproximadamente de 1.416 m² del hábitat comunitario 9320- Bosques de Olea y Ceratonia.

- 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 de construcción de edificios para una bodega de vino en el lugar de Torralba, parcela 28 del polígono 18 del TM Ciutadella de Menorca (141a/2020) (BOIB núm. 42 de 27 de marzo de 2021), con la que se sujetó el proyecto a evaluación de impacto ambiental ordinaria. Además, se determinó, entre otros, la necesidad de:

replantear la ubicación de la bodega dentro de la parcela para encontrar otra localización que no pueda comprometer la integridad del HIC 9320 Bosques Olea-Ceratonia, acebuchal (Prasio-Oleetum) en Menorca;
realizar un estudio de alternativas para la obtención del agua de consumo humano dado el mal estado cuantitativo del acuífero.

- Informe para la Declaración de Impacto Ambiental referente a la tramitación ambiental ordinaria del proyecto de «Construcción de edificio para bodega de vino en el predio de Torralba, polígono 18 parcela 28 en el TM de Ciutadella (Menorca)» firmado en fecha 02 de junio de 2023. Este informe era de carácter desfavorable, y estaba motivado principalmente por: Afecciones a los HIC (ubicación extremadamente cercana al HIC 9320, eliminación del mismo para mantener la franja de 30 m de seguridad por el riesgo de incendio y perjuicio potencial de la integridad de la ZEPA); Impacto paisajístico (el edificio talayot se considera un elemento ajeno, moderno y contradictorio); Exceso de ocupación del suelo (más de 1.000 m² de superficie pavimentada, placas solares sobre el suelo, no aprovechamiento de los edificios existentes).

En este sentido, a pesar de las consideraciones remarcadas en los diferentes informes, el proyecto objeto de esta DIA sigue presentando diversas carencias y deficiencias:

1. En primer lugar, se sigue planteando la ubicación de la bodega en una zona muy cercana a los hábitats de interés comunitario (HIC) 9320 Bosques de Olea y Ceratonia (Prasio-Oleetum) (acebuchal en Menorca), sin que se haya justificado adecuadamente una alternativa que evite posibles afecciones sobre su integridad. Tal como ya se indicó en el informe ambiental emitido en el marco de la evaluación ambiental simplificada, se debería haber analizado y justificado una ubicación alternativa de la bodega en zonas más alejadas de los hábitats de interés

comunitario. Esta carencia resulta especialmente relevante dada la disponibilidad dentro de la finca de superficies de cultivo sin presencia de vegetación de interés, que podrían haber acogido la actuación de acuerdo con la matriz de usos del suelo rústico del anexo I del Plan de Ordenación Detallada de Ciutadella, que permite la transformación agraria en suelo ANIT siempre que se lleve a cabo en zonas de cultivo.

Por otra parte, en relación con las medidas de prevención del riesgo de incendio forestal, no se ha valorado adecuadamente la afección derivada de la creación de una franja perimetral de seguridad de 30 metros de anchura mínima alrededor de las edificaciones, la cual podría implicar una intervención directa sobre el acebuchal existente en el entorno inmediato.

Finalmente, no consta un estudio de alternativas suficientemente desarrollado en lo que respecta al suministro de agua para consumo humano, especialmente teniendo en cuenta el estado cuantitativo desfavorable del acuífero. En este sentido, el Estudio de Impacto Ambiental prevé el suministro de agua a través de los pozos presentes en la parcela, para los cuales es necesario solicitar un cambio de uso. Se plantea que se podrá reforzar el suministro mediante camiones cisterna de empresa autorizada; no obstante, este planteamiento se fundamenta en una consideración de carácter administrativo y no incorpora una valoración específica sobre la disponibilidad real del recurso en relación con el estado cuantitativo del acuífero.

2. De acuerdo con el PTIME el proyecto se ubica en suelo rústico protegido de especial protección, con la categoría ANIT. Tal como se indica en el artículo 67.4, la ordenación de las categorías del suelo rústico de especial protección tiene por objeto asegurar la permanencia de los valores concurrentes en los terrenos correspondientes. Por lo que respecta a las ANIT, el PTIME determina en el artículo 68 que son espacios de alto valor ecológico, además de paisajístico y agroforestal, que ejercen una importante labor de conectividad ecológica en el entorno de ANEI y resto de espacios protegidos.

3. Según el PTIME, la construcción de una bodega para la transformación de productos de la misma explotación se considera una actividad complementaria del sector primario. De acuerdo con el anexo I, se trata de un uso condicionado. Asimismo, en la matriz de usos del suelo rústico del anexo I del Plan de Ordenación Detallada de Ciutadella se indica que en ANIT, la transformación agraria está condicionada a declaración de interés general siempre que se realice en zonas de cultivos y pastos, que se encuentre anexa a la explotación agrícola y se lleve a cabo la depuración de los residuos generados.

4. El artículo 85 del PTIME determina una serie de condicionantes que las edificaciones destinadas a actividades complementarias de la actividad deberán cumplir:

- a) La superficie máxima construible será el 1% de la superficie de parcela.
- b) El porcentaje máximo de la parcela que se podrá ocupar por la edificación y el resto de elementos constructivos será inferior al 3%.
- d) En las ANIT los edificios no podrán tener más de una planta ni sobrepasar la altura máxima de 5,00 metros.
- e) El volumen máximo construible por edificación no podrá superar los 1.500 m³. Las nuevas edificaciones deberán responder a criterios de integración paisajística según se plantean en este Plan.
- f) La separación mínima entre edificios deberá ser suficientemente amplia para que se singularice el impacto de cada uno.
- g) Los edificios e instalaciones de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones anteriores, salvo que, por las características especiales de la actividad de que se trate, el informe preceptivo del Consell Insular los exonere, total o parcialmente.

Según la documentación aportada, los cuatro edificios planteados tendrán una altura de 7 m, incumpliendo de esta manera el condicionante de los 5 m. En este sentido, el promotor ha solicitado formalmente la exoneración de estos límites, justificándolo por la necesidad técnica de instalar depósitos verticales y permitir la vinificación por gravedad, tal como prevé la normativa para actividades agrarias justificadas. Por lo que respecta al volumen de las edificaciones propuestas, los cuatro edificios superan los 1.500 m³ establecidos en los condicionantes. El promotor ha solicitado; por una parte, que no se compute el volumen de los espacios situados bajo rasante, ya que se trata de zonas soterradas que no suponen ni impacto visual ni ocupación adicional del terreno. Por otra parte, solicita la exoneración del límite máximo del volumen del edificio 4 ya que consideran que el volumen que presenta es técnicamente necesario agrupar en un solo edificio la zona de almacenamiento, servicios técnicos y laboratorio. En la solicitud de exoneración de estos parámetros urbanísticos, también se ha solicitado la exoneración de la tipología y las condiciones estéticas del edificio 1.

5. Aunque en el EsIA se indica que se ha seleccionado esta ubicación porque evita la ocupación directa sobre cualquier HIC, situando las edificaciones en zonas de vegetación herbácea sin interés botánico relevante, la ubicación donde se proyecta la bodega es extremadamente cercana a dos teselas de Hábitat de Interés Comunitario 5330, 9340 y 9540 (a unos 17 m de la tesela ME1_826 y unos 4 m de la tesela ME1_1987). Además, según el Plan Territorial Insular de Menorca, la parcela está afectada por un APR de incendio y de acuerdo con el IV Plan de Defensa contra Incendios Forestales de las Illes Balears, la ubicación donde se proyectan las edificaciones se encuentra dentro de una zona de riesgo de incendio alto y linda al sur con una zona de riesgo de incendio muy alto y al norte con una zona de riesgo extremo de incendio forestal. Esta última coincide con una de las teselas de HIC.

Cabe destacar también que, en el informe ambiental resultante de la evaluación ambiental simplificada, ya se indicó que no se había tenido en cuenta que para ejecutar las medidas de prevención de riesgo de incendio forestal no se había valorado el desbroce de la vegetación dentro de

la franja exterior perimetral de seguridad en el entorno de las edificaciones de 30 m de anchura mínima que supondría una afección directa sobre la integridad del acebuchal próximo a ellas. Y por ello, se determinó que en el EsIA se debía replantear la ubicación de la bodega dentro de la parcela para encontrar otra localización que no comprometiese la integridad del HIC. Este hecho también se resaltó en el informe de propuesta de DIA de fecha 02 de junio de 2023 en el marco de la anterior tramitación de evaluación ambiental ordinaria, en la que se indicaba que se había vuelto a obviar esta consideración hecha por el órgano ambiental.

En este sentido, el artículo 77 de la Ley 3/2019 agraria exige la ejecución de una franja de seguridad de 30 m de anchura respecto a la vegetación forestal contigua a las edificaciones e infraestructuras. Por tanto, esta franja requeriría llevar a cabo el desbroce dentro de los HIC.

Aun así, de acuerdo con el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, esta franja deberá ser sin acumulaciones de combustible vegetal, con un desbroce selectivo y con aclarados y podas de la masa arbórea que permitan romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación. En cualquier caso, no implicará ningún cambio de uso respecto al forestal.

En el EsIA se determina que la eliminación de la vegetación se limitará al espacio estrictamente afectado por el proyecto, evitando la eliminación de vegetación por ocupaciones no previstas por el proyecto. Se realizará el trasplante de los ejemplares arbóreos de mayor porte e interés, los cuales se pueden utilizar para atenuar la visibilidad en la zona perimetral de la finca.

Siguiendo las instrucciones aprobadas en la Resolución IP002-21 se debe conseguir una franja de 30 m a partir del límite construido de las edificaciones sin acumulaciones vegetales, con un tratamiento especial de la vegetación (desbroce, aclarados y podas) con la finalidad de romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación y así impedir o dificultar el paso del fuego. Para ello, se debe llevar a cabo un desbroce selectivo, conservando un 30% de la cobertura vegetal. Por lo que respecta al arbolado, la distancia mínima entre las copas y entre las copas y los edificios será de 3 m; la poda de los pies arbóreos adultos se llevará a cabo a una altura mínima de 3 m sobre el suelo. Se deben eliminar los restos de biomasa forestal que pueda estar presente debajo de los árboles. Se debe priorizar la eliminación de especies inflamables (*Pinus halepensis*, *Rosmarinus officinalis*, *Phillyrea angustifolia*, *Erica arborea*) y se deben respetar las especies amenazadas y/o protegidas. Por tanto, se deberán respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Illes Balears. Las encinas (cualquier especie de *Quercus* presente) y las sabinas, aunque no estén recogidas en el catálogo, se consideran especies a preservar, debido a su singularidad, valor ambiental y escasez en la isla de Menorca. Por tanto, en ningún caso se afectará a las comunidades vegetales que conforman el HIC 9340.

Debido a la eliminación del 70% de la vegetación de aproximadamente 0,09 ha al norte de los edificios (tesela ME1_826) y 0,19 ha al sur de estos (tesela ME1_1987), se deberá llevar a cabo una restauración ecológica dentro de la parcela para compensar esta vegetación eliminada, priorizando siempre que sea posible el trasplante de las especies. Remarcar que la restauración no se limitará a revegetación, sino que restituirá procesos ecológicos y creará estructura y funcionalidad. Las especies a plantar serán las propias de los HIC afectados (5330 y 9540). Se deberá establecer un Plan de Restauración Ecológica alineado con los *Estándares WWF/SER para la certificación de proyectos de restauración de ecosistemas forestales (v 4.0)*, el Reglamento (UE) 2024/1991 sobre restauración de la naturaleza y la *Guía Práctica de Restauración Ecológica del Ministerio para la Transición Ecológica*.

6. La totalidad de la parcela se ubica dentro de la ZEPA (ES0000443 Sud de Ciutadella). La calidad e importancia de esta ZEPA responde a que se trata de una zona vital para el milano real (*Milvus milvus*) y el alimoche (*Neophron percnopterus*), que a su vez acoge la nidificación de importantes poblaciones de otras especies prioritarias del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE. De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación al Medio Natural, las afecciones a un espacio Red Natura 2000 se deben evaluar teniendo en cuenta no solo el proyecto en cuestión de forma individual sino también el resto de proyectos y actuaciones que, combinados con este, puedan repercutir de forma negativa en el espacio. Por tanto, hay que tener en cuenta, a la hora de evaluar las repercusiones del proyecto de nueva bodega, no solo las repercusiones derivadas de la construcción de la bodega y los impactos derivados de la actividad agrícola vitivinícola, sino también el resto de proyectos llevados a cabo en la misma ZEPA desde el año de su declaración, en 2008.

Por una parte, se puede considerar que la pérdida de HIC 5330 y 9320, que conformaba el mosaico agroforestal, fruto de las recuperaciones de cultivos ejecutadas entre los años 2016 y 2022 deberían haberse sometido a una evaluación de repercusiones ambientales y en su caso a una EIA simplificada y no se sometieron por el hecho de haberse tramitado de forma fraccionada. En este sentido, el impacto principal para las aves de la pérdida de HIC en la ZEPA es la eliminación de las estructuras lineales de las bandas forestales asociadas a los márgenes de los caminos, las paredes secas y la eliminación de los pequeños bosquetes presentes en medio de las parcelas cultivadas, es decir, la pérdida del mosaico agroforestal. Estas estructuras cumplen el papel de corredores ecológicos entre los diferentes hábitats y las zonas de cultivo y también actúan como refugio y espacios adecuados de nidificación para algunas especies de aves. Destacar también que, en la parcela se han llevado a cabo actuaciones que han supuesto la eliminación de vegetación forestal, las cuales no están asociadas a ningún expediente de recuperación de cultivos, agrícola o turístico de los autorizados en la finca, que han contribuido a esta reducción del mosaico agroforestal existente, como es el caso de la eliminación de la vegetación forestal (principalmente de pinar – HIC 9540) y adición de materiales sobre el terreno que se ha llevado a cabo dentro de la tesela ME1_1987.

Por otra parte, el impacto causado por esta eliminación progresiva de cobertura de HIC podría llegar a causar un perjuicio a la integridad de la ZEPA si no se toman las medidas adecuadas. En este sentido, tal como se establece en el informe del Servicio de Planificación al Medio Natural, se deberá permitir una recolonización de la vegetación leñosa que crece de forma espontánea en las paredes secas de todas las recuperaciones de cultivos tramitadas hasta el momento desde el año 2016, y que suelen conformar los márgenes de caminos o de parcelas cultivadas, con la finalidad de recuperar parcialmente el mosaico agroforestal perdido y una parte de la superficie ocupada por los HIC 5330 y 9320. Para ello se deberá dejar sin labrar una franja de dos metros a ambos lados de las paredes secas donde se permitirá el crecimiento de la vegetación leñosa característica de los HIC 5330 y 9320 linealmente a lo largo de la pared.

Además, por lo que respecta a los materiales ajenos aportados sobre el terreno que se ha llevado a cabo dentro de la tesela ME1_1987, estos se deberán retirar, se deberá llevar a cabo un labrado superficial y una restauración de la cobertura vegetal, teniendo en cuenta como ecosistema de referencia el que había en el año 2008.

7. Se debe considerar que uno de los impactos más importantes durante el funcionamiento de la bodega es el consumo de agua. De acuerdo con la documentación aportada, el consumo total de la bodega se estima en 663 m³ anuales, el cual está vinculado a la capacidad de producción (6 l de agua / l de vino) y al consumo por parte del personal. Además, el consumo del agroturismo se calcula en 564 m³/año. Se prevé que el suministro de agua potable se llevará a cabo principalmente a través de los dos pozos presentes en la parcela, los cuales tienen concesión hasta 10.000 m³/año. De estos, se determina que una parte del volumen autorizado del pozo DI_30628_Vigente se destinará al suministro de la bodega, mientras que el pozo A_S_15179 abastecerá al agroturismo, destinándose el resto de los volúmenes al riego agrícola. Sin embargo, ambos deben solicitar un cambio de uso. Para el DI_30628 se prevé solicitar el cambio de parte de este volumen anual para la dotación de la bodega, tramitando un cambio de uso a industrial, destinando 1.000 m³/año a la bodega.

El acuífero 1901M3 «Ciutadella» es un acuífero poco profundo, el cual se encuentra en mal estado cualitativo y cuantitativo (explotación > 100%).

En la primera versión del proyecto (BOIB núm. 42 de 27 de marzo de 2021) se proponía que el suministro de agua proviniera de un pozo doméstico existente, el cual no constaba en el catálogo de aguas privadas de la DG de Recursos Hídricos y se encontraba en proceso de tramitación urgente para su legalización; así como de la captación de aguas pluviales. Debido al mal estado cuantitativo y cualitativo que ya presentaba el acuífero y de acuerdo a lo que establecía el Plan Hidrológico de las Illes Balears de 2019 (artículo 129.4 que imposibilitaba nuevas concesiones y autorizaciones en masas en mal estado cuantitativo) se determinó que se debía realizar un estudio de alternativas para la obtención de agua.

En la segunda versión del proyecto (2022) se planteaba que, mientras no se resolviera la situación administrativa del pozo, el suministro de agua para la bodega provendría principalmente de agua de lluvia y que para completar las puntas de consumo se preveía el transporte de agua potable mediante camiones cisterna.

En la última versión del proyecto se vuelve a plantear el suministro de agua a través de pozos. Se ha aportado un acuerdo judicial de 2024 (Auto: 00485/2024 del Juzgado de Primera Instancia nº 21 de Palma) en el que se declara el derecho de aprovechamiento de las aguas subterráneas a través del pozo DI-30628.

A pesar de la concesión, para conseguir el cambio de uso se deberá solicitar autorización al Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH. En este sentido, se recuerda que al tratarse de una industria alimentaria, el agua suministrada debe estar clasificada como agua de consumo humano. Por tanto se debe dar cumplimiento al Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro y al Decreto 53/2012 de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.

Aun así, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 123.4 del Plan Hidrológico de las Illes Balears, no se podrán otorgar nuevas concesiones y autorizaciones en las masas con mal estado cuantitativo por lo que quedaría muy comprometida la disponibilidad de agua de origen subterráneo para la elaboración de vino.

8. De acuerdo con el artículo 77.4.c del PTIME, se puede considerar que el edificio 1 se destina a una actividad complementaria agroturística y de agricultura de ocio (enocultura). En este contexto, el PTIME establece que los establecimientos agroturisticos priorizarán, con carácter general, la utilización de edificaciones existentes frente a la construcción de edificaciones de nueva planta, sin perjuicio de las adaptaciones y nuevas edificaciones que sean necesarias para garantizar la funcionalidad o la seguridad de la actividad. Aunque el planeamiento permite la construcción de edificios e instalaciones vinculadas a actividades de degustación y de tipo agroturístico, esta posibilidad debe compaginarse con el principio de minimización de la construcción de nueva planta y con la maximización del aprovechamiento de edificaciones preexistentes, especialmente cuando las funciones previstas no son estrictamente imprescindibles para el proceso productivo.

Por tanto, en relación con el edificio 1, de 253 m² y dos plantas, las funciones asignadas a la planta baja y al altillo —principalmente administrativas, de recepción de visitantes y de sala de cata del vino de elaboración propia— no se consideran imprescindibles para el proceso de elaboración del vino. En cambio, el sótano de 293 m² sí presenta una finalidad técnica directamente vinculada a la producción, dado que ubica la sala de crianza y fermentación maloláctica del vino tinto. Por este motivo, no queda plenamente acreditada la necesidad

estricta de construir la planta baja y el altillo del edificio 1, dado que estas funciones podrían ser asumidas por edificaciones preexistentes en la finca y/o mediante una redistribución parcial de los espacios de la edificación 4 para habilitar una pequeña sala de cata. Este planteamiento permitiría reducir el número de edificios de nueva planta y, en consecuencia, disminuir la ocupación del territorio.

9. Respecto al paisaje, el edificio 1, con 253 m² de ocupación, 7 m de altura, planta circular con patio central elíptico y perfil troncocónico que simula un talayot menorquín, se puede considerar un elemento ajeno y contradictorio con el entorno rural del campo ciutadellenc, el cual se aleja de la tipología propia de la arquitectura rural menorquina.

Esta forma volumétrica moderna, a pesar de pretender evocar el patrimonio talayótico, no cumple los criterios de integración paisajística establecidos por el PTIME en el artículo 71, el cual determina que el planeamiento urbanístico respete la calidad y diversidad paisajística de Menorca, con medidas específicas para las edificaciones aisladas en medio rural y el mantenimiento de la tipología constructiva rural; así como la conservación y valoración de los elementos del paisaje rural tradicional especialmente en ANIT. También se aleja de las Directrices de Paisaje, que priorizan la conservación de la imagen tradicional rural, con edificaciones bajas, rectangulares y materiales autóctonos como paredes secas y tejas árabes, evitando formas innovadoras que trivialicen el paisaje. Además, el artículo 91 sitúa el paisaje como patrimonio, recurso y seña de identidad, y en el artículo 92 exige abordarlo como una cualidad transversal del territorio, con especial cuidado de la integración de los bienes culturales y de los entornos rurales.

Además, en los artículos 85 y 89 se exige que los nuevos edificios respondan a criterios de integración paisajística para minimizar el impacto visual, favoreciendo la conservación de su carácter rústico y la mínima alteración posible del paisaje. El edificio 1, por su altura, forma cilíndrica y volumen singular, genera un impacto visual significativo desde el Camino de Macarella, sin garantizar la mínima alteración posible del paisaje ni la reducción del impacto visual preceptiva. Destacar también que el artículo 99.5 del PTIME establece que se debe evitar la colocación de elementos e instalaciones que supongan un perjuicio para la contemplación, interpretación y disfrute del entorno.

Aunque se propone una barrera vegetal en las lindes de la finca, esta no compensa la falta de integración intrínseca de la edificación. Por tanto, desde este Servicio se considera que no se puede admitir la construcción de la edificación núm. 1 a fin de conservar el paisaje rural de la zona, coherente con los Objetivos de Calidad Paisajística (OCP 4, 5, 6 y 9) del PTIME, que defienden un mosaico agrosilvopastoril diverso y construcciones rurales tradicionales. Respecto al resto de edificaciones, se considera que cumplen las condiciones para integrarse con el paisaje existente.

Así como se ha comentado anteriormente, en la solicitud de exoneración también se ha solicitado la exoneración de la tipología y las condiciones estéticas de estos edificios.

10. Por lo que respecta al impacto paisajístico, se plantea el refuerzo de la barrera vegetal existente como medida correctora para mitigar el impacto visual del proyecto. El objetivo de esta barrera es atenuar la visibilidad de los nuevos edificios desde el Camino de Macarella. Se propone la plantación de acebuche, ya que se trata de la especie presente en el límite de la parcela. Para reforzar esta barrera en la zona perimetral de la finca, se prevé el trasplante de ejemplares de acebuche de mayor porte e interés que deban ser retirados de la zona donde se ejecutarán las obras. Se indica que la plantación solo será necesaria en algunos tramos reducidos y que no serán necesarias medidas adicionales como sistemas de riego, pero se menciona que durante los primeros meses tras su plantación se deberían hacer riegos puntuales. Sin embargo no se indica en qué tramos se implantará ni cuántos ejemplares serán necesarios.

11. De acuerdo con la documentación aportada se prevé una zona de estacionamiento destinada a los trabajadores y las visitas de la bodega de 8 plazas. El aparcamiento se situará sobre una plataforma de tierra compactada sin pavimentar. Además, se determina que la ubicación del aparcamiento se encuentra en una zona sin presencia de vegetación de interés y que no afecta directamente a los HIC. No obstante, se ha comprobado que las dos zonas de aparcamiento que se pueden observar en los planos lindan directamente con la tesela HIC ME1_826, la cual además se trata de una ZAR (Riesgo extremadamente alto de incendio). Por otra parte, en la documentación aportada no se especifica la estructura de estas plazas de aparcamiento, si dispondrán de superficies cubiertas, puntos de recarga para coches eléctricos, etc. Por tanto, el área propuesta para la ubicación del aparcamiento no es adecuada por sus posibles afecciones a los HIC y por ello se debe trasladar a una zona alternativa sin afección al HIC. En este sentido, se propone la zona norte de las eras, la cual presenta una menor sensibilidad ambiental.

12. En cuanto a las emisiones acústicas, en el EsIA se descartan emisiones acústicas relevantes ya que se prevé que las emisiones durante la fase de obras sean asimilables a las emisiones producidas durante las tareas agrícolas; además se remarca que estas actuaciones serán temporales. Por lo que respecta a la fase de funcionamiento, se determina que no se disponen de datos sobre las emisiones acústicas que se generarán durante el desarrollo de la actividad. No obstante, se indica que los trabajos se realizarán mayoritariamente en el interior de los edificios, lo que atenuará el ruido hacia el exterior.

Debe tenerse en cuenta que la bodega se encuentra dentro de una ZEPA, que es un espacio de relevancia ambiental y que de acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley 1/2007, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, los espacios de relevancia ambiental requieren una especial protección contra la contaminación acústica y comprenden áreas de silencio o zonas de alta sensibilidad y requieren una especial

defensa contra el ruido. Además, tal como determina el artículo 34 de la Ley 1/2007, las actividades que deban ser sometidas a evaluación de impacto ambiental requieren para su autorización la presentación de un estudio acústico relativo al cumplimiento de lo que establece esta ley. En este sentido, se considera que no se ha evaluado adecuadamente el potencial ruido que puede generar el proyecto sobre la ZEPA.

13. Según el EsIA las cubiertas de los patios serán de estructura metálica y estarán cubiertas de materiales vegetales. En cambio, en la corrección del proyecto de noviembre de 2025 se determina que los patios se cubrirán con toldos correderos tipo «sevillano», pero este cambio no se recoge en la adenda del EsIA. Por tanto, no queda claro cómo será el acabado de estas infraestructuras. Aun así, se considera más viable la opción de los toldos correderos, ya que de esta manera se reduce la carga de material potencialmente inflamable y por tanto el riesgo de incendio, se simplifica el mantenimiento y se evita incorporar elementos vegetales no imprescindibles para el funcionamiento de la bodega.

14. En cuanto al sistema de depuración, este se trata de una EDAR compacta biológica de tratamiento secundario que utiliza lodos activados SBR (reactor biológico secuencial). Además, el agua depurada se envía a un filtro verde que eliminará los nutrientes mediante macrófitos. El agua procedente del filtro verde será infiltrada mediante zanjas filtrantes para contribuir a la recarga del acuífero. Por tanto, se debe dar cumplimiento al artículo 70 del PHIB. En este sentido, se recuerda que el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco deberá presentar declaración responsable ante la AH de la instalación de este sistema y que la disposición del vertido en zanja de infiltración precisa de autorización.

15. En cuanto a la gestión de subproductos de vinificación, en el EsIA se determina que estos serán utilizados como fertilizante en la misma finca, incorporándose como materia orgánica en el suelo. Se determina que no se llevará a cabo una fase previa de secado y que este se producirá directamente en el suelo agrícola. Sin embargo, se debe tener en cuenta que esta aplicación directa puede generar riesgos de acidificación, percolación de lixiviados y acumulación de fenoles. Por ello, esta aplicación se debe llevar a cabo en dosis controladas, y se deberá llevar a cabo dando cumplimiento al Real Decreto 1051/2022, de 27 de diciembre, modificado por el Real Decreto 840/2024, de 27 de agosto, que establece normas para la nutrición sostenible de suelos agrarios y regula el uso de materiales orgánicos reciclados como enmiendas.

16. En cuanto a la contaminación lumínica, en el EsIA no se hace ninguna mención sobre las posibles afecciones por las afecciones lumínicas. En este sentido, el artículo 5 de la Ley 3/2005 de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears, establece que las áreas incluidas en la Ley 1/1991, de espacios naturales o en ámbitos territoriales que deban ser objeto de una protección especial, por razón de sus características naturales o de su valor astronómico especial, solo se puede admitir un brillo mínimo. En este sentido se deberá dar cumplimiento a lo que establece el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca, por lo que respecta a las Zonas E1.

17. En la última documentación aportada se observa un aumento de la superficie pavimentada, la cual llega finalmente a los 1.217,26 m², superando los 797,63 m² previstos en marzo de 2025. Este aumento se justifica alegando que la ampliación es necesaria para garantizar que los camiones cisterna y los vehículos de transporte puedan realizar maniobras seguras en las zonas de carga y descarga por motivos técnicos, logísticos y de seguridad. Sin embargo, el artículo 185 del Plan de Ordenación Detallada de Ciutadella establece que en las ANIT el terreno no ocupado por edificación deberá acondicionarse con árboles según las características del ambiente rural, con una superficie pavimentada máxima de 1.000 m². Como medida de mitigación por este exceso, en el EsIA se indica que se usarán pavimentos permeables en la mayor parte de la superficie, reservando los materiales rígidos exclusivamente para las zonas de tráfico pesado. Además, se indica que se ha solicitado la exoneración de este parámetro. Si bien se entiende la necesidad de un área específica para maniobras de tráfico pesado, no se justifica la pavimentación adicional junto a los edificios para otros usos, que podrían resolverse manteniendo terreno natural o con soluciones alternativas. Además, el límite de 1.000 m² es para toda la finca y por tanto comprende todas las actuaciones de la parcela, por tanto también se debería computar la superficie que se haya podido pavimentar en relación con el proyecto del agroturismo.

18. Tal como se indica en el EsIA, la actividad de producción de vino está considerada actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA) por las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos por la fermentación del vino y por los olores. La producción de vino es una 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. En concreto, dentro del epígrafe Producción de vino (capacidad de producción > 50.000 l/año) con el código 04 06 01 y con el grupo C asignado. Por tanto, está sometida a notificación administrativa.

19. En cuanto a las alternativas de ubicación presentadas en el EsIA se han detectado una serie de deficiencias. Por una parte, el análisis multicriterio carece de una explicación detallada y objetiva de las puntuaciones asignadas (escala 0-10), limitándose a justificaciones genéricas y cualitativas sin metodología transparente, umbrales cuantitativos ni análisis de sensibilidad a las ponderaciones, lo cual impide verificar la selección de la alternativa propuesta. Por otra parte, por lo que respecta al criterio de la presencia de HIC, en las 5 alternativas se otorga la misma puntuación. Sin embargo, al consultar la cartografía de los HIC, se ha comprobado que las alternativas 4 y 5 se ubican fuera de HIC; la alternativa 3 se ubica dentro de HIC y las alternativas 1 y 2, aunque se ubican fuera, se encuentran a menos de 30 m de estos y por tanto habría posibles afecciones, las cuales se han determinado a lo largo de esta declaración de impacto ambiental. En cuanto al criterio de presencia de zona forestal, se determina que las alternativas 1 y 2 serían viables sin tener que afectar a la zona forestal. No obstante, no se ha



tenido en cuenta que la obligación de establecer una franja de seguridad de 30 m de anchura respecto a la vegetación forestal contigua a las edificaciones e infraestructuras supondría una afección directa a la zona forestal. Por lo que respecta al criterio de otros efectos sobre el medio ambiente, se remarca que las alternativas 1, 2 y 5 se ubican dentro de ANIT, aunque con la cartografía se puede comprobar que todas las alternativas se ubican dentro de ANIT. Por otra parte, el valor otorgado de menor idoneidad de la alternativa 5 se justifica diciendo que esta afecta a los usos existentes, aunque la construcción de la bodega implicaría un cambio de uso del suelo rústico protegido en cualquiera de los casos. Además, no se ha tenido en cuenta que la alternativa 4 se encuentra dentro de Zona de Alto Valor Agrario. El criterio "Aprovechar las sinergias con las actividades agroturísticas previstas en la finca, sin producirse interferencias y/o molestias" carece de una definición clara y objetiva en el EsIA, limitándose a mencionarlo como factor técnico-funcional para seleccionar el emplazamiento de la bodega, a pesar de que todas las alternativas (A1-A5) implican construcciones nuevas y no el uso de edificios existentes ya asignados al agroturismo. Este enfoque resulta incoherente, ya que las sinergias reales —como rutas compartidas de visitantes, marketing conjunto o eficiencia operativa en enoturismo— solo tendrían sentido práctico si la alternativa propuesta reutilizara o integrara directamente estas infraestructuras preexistentes, en lugar de generar nuevos edificios separados que podrían incrementar los impactos y las molestias logísticas. Por lo que respecta al criterio de minimización/optimización del recorrido de la uva, la alternativa 4 recibe la puntuación más baja, justificando que se trata de la ubicación más alejada de la zona de cultivo. No obstante, esta zona se encuentra justo en medio de los viñedos, rodeada de las zonas de cultivo. Por lo que respecta al criterio de la presencia de cultivos, se determina que la alternativa 1 presenta un grado de idoneidad alto (8 sobre 10) ya que no está ocupado por viñedo. No obstante, de acuerdo con la ortofotografía de 2024 se ha podido comprobar que en esta zona sí hay presencia de cultivo.

Conclusiones de la declaración de impacto ambiental

Primero. Se formula la declaración de impacto ambiental favorable del proyecto de construcción de edificio para bodega de vino en el predio de Torralba, polígono 18, parcela 28, TM de Ciutadella, firmado por el arquitecto Miguel J. Robertson y el ingeniero agrónomo Javier Gómez Garrido, en fecha 07 de marzo de 2025, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumpla con las medidas correctoras y preventivas previstas en el estudio de impacto ambiental firmado por el biólogo Àngel Gomà i Pomar y la ambientóloga Clara Fuertes Salom en fecha 10 de marzo de 2025, y los siguientes condicionantes:

1. La construcción del edificio 1 (Talayot) queda condicionado a la obtención de informe favorable del órgano competente en materia de paisaje del Consell Insular de Menorca.

2. De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo se debe ejecutar una franja de autoprotección de 30 m de anchura respecto a la vegetación forestal contigua a las edificaciones e infraestructuras, de conformidad con el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, y siguiendo los criterios e indicaciones de la Resolución IP002-21 (<https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=4953120>). Se debe conseguir una franja de 30 m a partir del límite construido de las edificaciones sin acumulaciones vegetales, con un tratamiento especial de la vegetación, con un desbroce selectivo y con aclarados y podas de la masa arbórea con la finalidad de romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación y así impedir o dificultar el paso del fuego. En cualquier caso, no implicará ningún cambio de uso respecto al forestal. Para ello, se debe llevar a cabo un desbroce selectivo, conservando un 30% de la cobertura vegetal. Por lo que respecta al arbolado, la distancia mínima entre las copas y entre las copas y los edificios será de 3 m; la poda de los pies arbóreos adultos se llevará a cabo a una altura mínima de 3 m sobre el suelo. Se deben eliminar los restos de biomasa forestal que pueda estar presente debajo de los árboles. Se debe priorizar la eliminación de especies inflamables (*Pinus halepensis*, *Rosmarinus officinalis*, *Phillyrea angustifolia*, *Erica arborea*) y se deben respetar las especies amenazadas y/o protegidas. Por tanto, se deberán respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Illes Balears. Las encinas (cualquier especie de *Quercus* presente) y las sabinas, aunque no estén recogidas en el catálogo, se consideran especies a preservar, debido a su singularidad, valor ambiental y escasez en la isla de Menorca. Por tanto, en ningún caso se afectará a las comunidades vegetales que conforman el HIC 9340.

3. Debido a la eliminación del 70% de la vegetación de aproximadamente 0,09 ha al norte de los edificios (tesela ME1_826) y 0,19 ha al sur de estos (tesela ME1_1987), se deberá llevar a cabo una restauración ecológica de la misma superficie dentro de la parcela, para compensar esta vegetación eliminada, priorizando siempre que sea posible el trasplante de las especies. Remarcar que la restauración no se limitará a revegetación, sino que restituirá procesos ecológicos y creará estructura y funcionalidad. Las especies a plantar serán las propias de los HIC afectados (5330 y 9540). Se establecerá un Plan de Restauración Ecológica alineado con los *Estándares WWF/SER para la certificación de proyectos de restauración de ecosistemas forestales* (v 4.0), el Reglamento (UE) 2024/1991 sobre restauración de la naturaleza y la *Guía Práctica de Restauración Ecológica del Ministerio para la Transición Ecológica*.

4. La implantación de las zonas de aparcamiento se deberá trasladar a una ubicación alternativa que no linde ni presente afección sobre los hábitats de interés comunitario presentes en la parcela ni zonas de alto riesgo de incendio. Se deberá situar preferentemente en la zona norte de las eras, o en otra área con menor sensibilidad ambiental y sin presencia de HIC.

5. Por lo que respecta al sistema de depuración de aguas, se debe dar cumplimiento al artículo 70 del Plan Hidrológico de las Illes Balears.



6. Por lo que respecta a la gestión de subproductos de vinificación, la aplicación de este al suelo se debe llevar a cabo en dosis controladas y dando cumplimiento al Real Decreto 1051/2022, de 27 de diciembre, modificado por el Real Decreto 840/2024, de 27 de agosto, que establece normas para la nutrición sostenible de suelos agrarios y regula el uso de materiales orgánicos reciclados como enmiendas.
7. Se deberá retirar diariamente cualquier residuo plástico, bridas o restos de cables que puedan ser recogidos por las aves para la construcción de sus nidos, dado el riesgo de lesiones o muerte por estrangulamiento de las crías.
8. Antes del inicio de la fase de obras, se facilitará el acceso al Responsable de Vigilancia Ambiental para realizar una prospección exhaustiva de nidos en los árboles de la parcela y zonas adyacentes. En caso de localizar un ejemplar herido o un nido no inventariado previamente, se comunicará esta información al Servicio de Protección de Especies.
9. La ejecución de las obras y el desarrollo de la actividad quedan sometidos a un control acústico continuo y adaptativo, atendida la ubicación del proyecto dentro de una zona de especial protección para las aves (ZEPA), considerada espacio de relevancia ambiental con elevada sensibilidad al ruido. A tal efecto, el promotor deberá llevar a cabo, durante todas las fases del proyecto, el seguimiento efectivo de las emisiones acústicas mediante mediciones periódicas in-situ, así como la evaluación de sus efectos sobre el entorno. En caso de que se detecten niveles de ruido incompatibles con los valores exigibles o susceptibles de afectar negativamente a la ZEPA, se deberán implantar de manera inmediata las medidas correctoras necesarias.
10. Dada la posible presencia de *Testudo hermanni*, antes de llevar a cabo las actuaciones, será imprescindible hacer una prospección para localizar y trasladar los ejemplares presentes a un lugar seguro. Esta prospección no se podrá realizar durante los meses de frío, ya que las tortugas se encuentran en hibernación y serían difíciles de detectar. Además, el plan de vigilancia ambiental deberá incluir medidas de seguimiento de las tortugas, y en él se deberán registrar los avistamientos y translocaciones.
11. Los paneles fotovoltaicos tienen materiales contaminantes peligrosos razón por la cual se deberán tratar como residuo de aparatos eléctricos y electrónicos, tal como se establece en el Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos. Por tanto, se deberá garantizar la correcta gestión de los paneles fotovoltaicos, tanto en la fase de explotación como de desmantelamiento mediante una declaración responsable de la gestión correcta de las placas, que deberán firmar el promotor y/o el propietario, sin perjuicio de que el órgano sustantivo valore la aplicación potestativa del artículo 33 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, relativo a fianzas y/o seguros para garantizar dicho desmantelamiento.
12. La limpieza de las placas instaladas se llevará a cabo preferentemente en seco. Si no fuera posible, se llevaría a cabo con agua de lluvia, regenerada o depurada.
13. Por lo que respecta a la cobertura de las estructuras del patio, estas deberán ser mediante los toldos correderos.
14. No se pueden quemar los rastrojos y restos de vegetación que puedan generarse durante los desbroces. Los restos vegetales se deberán llevar a instalaciones que puedan aprovecharlo para hacer compost o ser recogidos por empresas que hagan esta valorización.
15. Se deberá redactar un plan de autoprotección en el que se recojan y se determinen medidas de autoprotección, definiendo los accesos y áreas de maniobra de vehículos pesados, así como medidas adecuadas para la prevención de incendios forestales, dado que la parcela se encuentra colindante a una zona con riesgo extremadamente alto de incendio.
16. Por lo que respecta a la contaminación lumínica, se debe dar cumplimiento a lo que establece el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca (BOIB núm. 100 de 27 de julio de 2021), por lo que respecta a las Zonas E1.
17. De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación al Medio Natural:
- Se deberá permitir una recolonización de la vegetación leñosa que crece de forma espontánea en las paredes secas de todas las recuperaciones de cultivos tramitadas hasta el momento desde el año 2016, cuyos expedientes están mencionados en el punto primero de los antecedentes de este informe, y que a menudo conforman los márgenes de caminos o de parcelas cultivadas, con la finalidad de recuperar parcialmente el mosaico agroforestal perdido y una parte de la superficie ocupada por los HIC 5330 y 9320. Para ello se deberá dejar sin labrar una franja de dos metros a ambos lados de las paredes secas donde se permitirá el crecimiento de la vegetación leñosa característica de los HIC 5330 y 9320 linealmente a lo largo de la pared. En este sentido, aunque la máxima funcionalidad de los corredores ecológicos se alcanza cuando su continuidad es total, a fin de compatibilizar esta función con una reducción del riesgo de incendio forestal, se podrán dejar sectores de pared totalmente desbrozados que en total no sumen más de un 40% del tramo lineal de pared.
 - En el caso de que los viñedos se hayan plantado o se quieran plantar mediante el sistema de viñedo en espaldera, se deberán instalar visualizadores del tipo «Fleix» o similares, en todas las hileras de viñedo que minimicen el riesgo de colisión de las aves con los alambres.
 - En el caso de que los viñedos se hayan plantado o se quieran plantar mediante el sistema de viñedo en espaldera, se deberá incorporar al apartado de protección de la fauna del Plan de Vigilancia Ambiental (fase de explotación) un programa de seguimiento de las



colisiones de aves con los viñedos con la finalidad de llevar a cabo un registro de aves muertas o heridas, que indique como mínimo: el nombre de la especie, fecha y hora del hallazgo, estado del individuo encontrado, probabilidad de que la causa de la muerte o el accidente haya sido una colisión (muy alta, alta, media o baja) y el estado de los sistemas anticollisión en el tramo donde se ha encontrado el ave accidentada (si estaba defectuoso, si se había descolgado o estaba mal instalado, etc.). En caso de encontrar un ave protegida accidentada, viva o muerta, se deberá avisar inmediatamente al Agente de Medio Ambiente de la zona. Las inspecciones se deberán hacer, como mínimo, cada mes durante los dos primeros años desde la autorización del proyecto y el resultado final de estos dos primeros años, con el registro completo de accidentes, se deberá enviar al buzón de correo del Servicio de Planificación al Medio Natural: xarxanatura@dgmedinatural.caib.es. En función de los resultados se determinará si es necesario adoptar medidas adicionales y si procede prolongar el programa de seguimiento.

- Se deberá retirar todo el material ajeno aportado y llevar a cabo un labrado superficial en el sector de la finca que aparece en las imágenes del punto undécimo de las consideraciones técnicas de este informe y se deberá permitir la recolonización por parte de la vegetación forestal con una cobertura igual a la que había en el año 2008.
- No se podrán llevar a cabo las obras entre el 1 de abril y el 30 de junio.

18. De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo:

- En cuanto a la ejecución de las obras, sin ningún inconveniente o consideración específica con relación al riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, durante la realización de las mismas se deberá 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 en lo que respecta a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).

- Referente a utilizar maquinaria y equipos en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- El artículo 48.6.d de la Ley 43/2003 prohíbe el uso de estas máquinas cuando el riesgo de incendios sea muy alto o extremo (Alerta Fuego 4). Se puede consultar en la página alertafoc.caib.es el nivel diario de alerta por riesgo meteorológico de incendio forestal vigente.
- Las máquinas o equipos que se utilicen en terrenos forestales o a menos de 500 m de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El repostaje de gasolina de esta maquinaria se debe realizar en zonas de seguridad despejadas de combustible vegetal.

- También recordar que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

De acuerdo con el informe del Departamento de Movilidad del Consell Insular de Menorca:

- Antes del inicio de las obras, el promotor solicitará la autorización correspondiente para iniciar las actuaciones, adjuntando proyecto constructivo, declaración de interés general y licencia municipal.
- Este informe no exime de la solicitud y, concesión de licencia en su caso, en virtud de las competencias concurrentes que pudieran existir en otras dependencias.
- Se debe coordinar con el Departamento de Movilidad del CIM el acceso a la finca durante la temporada en que el tráfico está restringido en la vía de acceso a la playa de Macarella.

Se recuerda que:

- Se supera el límite de superficie pavimentada dentro de la parcela establecida en el Plan de Ordenación Detallada de Ciutadella y los parámetros establecidos en el PTIME por lo que respecta a la altura máxima de los edificios, el volumen máximo y el número de plantas. Por tanto, para poder llevar a cabo las actuaciones con estos valores se deberá contar con informes favorables de las administraciones competentes. Y a la hora de computar la superficie pavimentada se deberá tener en cuenta la superficie ya pavimentada por el agroturismo.
- Para conseguir el cambio de uso del pozo se deberá solicitar autorización a la DGRH. En este sentido, se recuerda que al tratarse de una industria alimentaria, el agua suministrada debe estar clasificada como agua de consumo humano. Por tanto se debe dar cumplimiento al Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro y al Decreto 53/2012 de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.
- El titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco deberá presentar declaración responsable ante la Administración Hidráulica de la instalación de este sistema y que la disposición del vertido en zanja de infiltración precisa de autorización.



- De acuerdo con el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, el cumplimiento de las medidas incluidas en su informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.
- De acuerdo con el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, la actividad de producción de vino está considerada actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA) por las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos por la fermentación del vino y por los olores. Está clasificada con el código 04 06 01 y con el grupo C asignado. Por tanto, está sometida a notificación administrativa.

Se recomienda que:

- A pesar de la solicitud de exoneración de la tipología y las condiciones estéticas del edificio 1, reconsiderar o prescindir de su construcción como edificio de nueva planta, dado que las funciones principales de planta baja y altillo podrían asumirse mediante la adaptación de edificaciones existentes o a construir, especialmente el edificio 4. Este planteamiento permitiría reducir el número de edificios de nueva planta, minimizar el impacto sobre el paisaje rural del campo ciutadellenc y alinear la actuación con los criterios de maximización del aprovechamiento de existencias y conservación del carácter rústico establecidos por el PTIME.
- Dada la proximidad de las edificaciones proyectadas a teselas de HIC 5330, 9340 y 9540 (a menos de 20 m) y su ubicación en zona de riesgo de incendio forestal alto y limitando con áreas de riesgo extremadamente alto, reconsiderar el emplazamiento de la bodega dentro de la parcela para minimizar la afección directa o potencial sobre la integridad de estos hábitats y su gestión preventiva de incendios. Esta reubicación permitiría encontrar una localización que no comprometiera ni las zonas de HIC ni la franja exterior perimetral de seguridad de 30 m, alineándose con las determinaciones anteriores del órgano ambiental, hecho que ya había sido destacado tanto en el informe de impacto ambiental como en la declaración de impacto ambiental precedentes, sin que hasta ahora se haya dado respuesta efectiva a esta consideración.

Segundo. Se publicará la presente declaración de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en 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 dispuesto en 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 ningún recurso, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial frente al 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 la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 29 de abril de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá