Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

11462 ***Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la cual se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de bodega artesanal de vinos situado en la agrupación de parcelas 201, 205 y 206 del polígono 7 de Alcúdia (Exp. 47a/2025)***

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 28 de abril de 2026, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8. d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, por el cual 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 cual se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

Informe de impacto ambiental del proyecto de bodega artesanal de vinos situado en la agrupación de parcelas 201, 205 y 206 del polígono 7 de Alcúdia

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos al anexo 2 del Texto refundido, el «proyecto de bodega artesanal de vinos situado en la agrupación de parcelas 201, 205 y 206 del polígono 7 de Alcúdia», se incluye a los puntos 1 y 2 del grupo 5:

1. Instalaciones industriales situadas en suelo rústico.
2. Industrias de cualquier clase, cuando produzcan residuos líquidos que no se evacuen a través de la red de alcantarillado.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido a la sección 2ª. del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Texto refundido, que le sean de aplicación.

2. Descripción del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de una bodega artesanal de vinos vinculado a la explotación agraria con el fin de transformar la uva procedente mayoritariamente de la propia explotación e incrementar el valor añadido mediante la elaboración y embotellado de vino. La explotación está inscrita al Registro Insular Agrario de Mallorca y dispone de una superficie total de 9,17 ha, de las cuales 3,58 ha corresponden a viña de vinificación. Además, para la implantación del proyecto se dispone también de la parcela 206 en arrendamiento, de 7.103 m².

La actuación se sitúa en la agrupación de las parcelas 201, 205 y 206 del polígono 7 de Alcúdia, con una superficie conjunta de 15.613 m². El acceso a la finca se realiza desde la carretera Ma-13, y el emplazamiento proyectado se localiza a poca distancia de esta vía. Según la documentación técnica consultada, las coordenadas UTM de la actividad son X: 505.413 y Y: 4.408.815 (ETRS89, huso 31)

La edificación proyectada corresponde a una construcción de planta rectangular, con unas dimensiones de 8 m de anchura por 11 m de longitud, que suponen una superficie construida de 88 m². Se prevé una edificación de una sola planta, con cubierta a dos aguas y una altura de cumbrera de 4,48 m. El volumen edificado previsto es de 394,24 m³.

Desde el punto de vista funcional, la bodega incluirá una zona de recepción de vendimia, transformación y embotellado, una sala de toneles destinada a la crianza y conservación del vino en condiciones ambientales adecuadas, y un baño equipado con ducha, inodoro y lavabo. La configuración del edificio responde, por lo tanto, a las necesidades propias de una actividad vitivinícola de carácter artesanal y dimensión reducida, directamente asociada a la actividad agraria existente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

En cuanto a la capacidad productiva prevista, la documentación ambiental estima una producción máxima anual de 27.048 kg de uva, de los cuales 9.495 kg corresponden a variedades blancas y 17.553 kg a variedades negras. Esta producción se traduciría en una capacidad máxima aproximada de 26.641 botellas anuales de 750 ml, equivaliendo a 199,81 hl de vino, con un predominio de vino tinto (65 %) respecto del vino blanco (35 %).

En relación con los servicios auxiliares, la actividad se prevé alcanzar de agua potable mediante depósito impulsado por electrobomba, rellenado por camión cisterna de empresa autorizada. Igualmente, se prevé la generación de aguas residuales procedentes tanto de los usos sanitarios como de la sala de transformación, con un volumen máximo anual estimado de 22.435 litros. Estas aguas se conducirán a un depósito estanco e impermeable de 10.000 litros, previsto para su vaciado periódico mediante gestor autorizado.



Fig. 1. Situació del projecte, ortofoto



Fig. 2. EIA, emplaçament del projecte

3. Resumen del documento ambiental

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

Alternativas

Alternativa 0. No actuación

Supone no ejecutar el proyecto de bodega artesanal de vinos y mantener la situación actual de la finca. Según el documento ambiental, esta alternativa se descarta porque impediría desarrollar la actividad de transformación y elaboración de vino vinculada a la explotación agraria existente, así como incrementar el valor añadido del producto obtenido a la propia finca.

Alternativas de ubicación

De acuerdo con el documento ambiental, no se contempla como alternativa el cambio de emplazamiento de la bodega que se proyecta en la zona de actuación, por el hecho que se ha llegado a la conclusión que es la mejor opción para evitar la segmentación de las áreas cultivables de la finca y minimizar el impacto visual.

Alternativas de diseño

Como alternativas al diseño de la bodega se han considerado las siguientes:

- Proyecto de menor altura, repercutiría en la capacidad de los depósitos de fermentación y en las pasarelas de trabajo para cumplir con las medidas de seguridad en el trabajo, comprometiéndose la operatividad de la actividad y haciendo inviable el proyecto.
- Proyecto de grandes vacíos, voladizos y acristalamientos. Esto provocaría una rotura de la estética de los edificios agrarios de la zona, creando un impacto desde otros campos visuales.

Identificación de impactos

El documento ambiental identifica y valora los impactos del proyecto mediante una matriz causa-efecto basada en la metodología de Vicente Conesa, diferenciando entre la fase de ejecución y la fase de funcionamiento. De acuerdo con esta metodología, los impactos se clasifican como compatibles, moderados, severos o críticos, y en el caso del proyecto objete de estudio todos los impactos valorados resultan compatibles o moderados.

- Aire y calidad acústica

Fase de ejecución: El documento ambiental señala que durante la construcción se producirán emisiones atmosféricas derivadas del tráfico de maquinaria y del transporte de materiales, así como emisiones de polvo e incrementos puntuales del revuelo. En concreto, valora como

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

compatible el impacto sobre la calidad del aire por la presencia de partículas sólidas en suspensión asociadas al tráfico de maquinaria y al transporte de materiales, dado que los efectos negativos solo se mantienen mientras duran las obras. También califica como compatible el impacto derivado de los movimientos de tierras y excavaciones por la liberación de partículas sólidas a la atmósfera, y como compatible lo derivado de los trabajos de construcción, como por ejemplo corte, limado y mezcla de materiales. En cuanto al ruido, el documento indica que el aumento del nivel sonoro es producido principalmente por la maquinaria empleada y que, aunque es de baja intensidad para tratarse de una actividad puntual y temporal, se valora como moderado.

Fase de funcionamiento: Según la matriz de impactos, el movimiento de vehículos y personal genera un impacto sobre la atmósfera compatible y el procesado de la uva un impacto moderado. Además, en las conclusiones del documento se indica que con el funcionamiento de la bodega se producirá CO durante la fermentación del mosto, generando un impacto puntual y temporal de bajo alcance para producirse dentro de una explotación agrícola. El cultivo de la finca se valora, en cambio, como un impacto positivo sobre este factor.

- Geomorfología

Fase de ejecución: El documento ambiental limita las afecciones geomorfológicas a los movimientos de tierras y excavaciones. Indica que la topografía del terreno y la red de caminos existente permiten evitar modificaciones importantes, y que únicamente será necesario extraer tierras para el depósito de aguas residuales, reutilizándolas posteriormente para la colmatación y nivelación de la zona urbanizada. Esta alteración de la geomorfología se valora como moderado.

Fase de funcionamiento: La matriz no identifica impactos relevantes adicionales sobre la geomorfología en esta fase.

- Edafología

Fase de ejecución: El documento ambiental indica que la modificación de la cubierta vegetal existente y el tráfico de maquinaria pesada pueden provocar compactación y erosión, con la consiguiente pérdida de suelo y difusión de partículas finas a la atmósfera. Este impacto se valora como compatible.

Fase de funcionamiento: La matriz no recoge impactos negativos relevantes sobre el suelo, mientras que el cultivo de la finca se valora positivamente, como efecto beneficioso sobre el medio físico.

- Agua e hidrología superficial

Fase de ejecución: Según la matriz de impactos, los movimientos de tierras y excavaciones generan un impacto moderado sobre la hidrología superficial. El documento asocia esta afección principalmente a la alteración puntual del drenaje superficial.

Fase de funcionamiento: El documento ambiental prevé el abastecimiento de agua potable mediante depósito rellenado por camión cisterna y una generación anual máxima de aguas residuales de 22.435 litros, que se conducirán a un depósito estanco e impermeable de 10.000 litros para su vaciado periódico por gestor autorizado. La matriz valora la presencia de las construcciones sobre la hidrología superficial como moderada, mientras que el cultivo de la finca tiene un efecto positivo. Además, el documento señala que la impermeabilización del espacio construido provocará una interrupción de la escorrentía superficial en esta zona, pero considera muy baja la intensidad y la magnitud del impacto, atendidas las características del entorno y el hecho que la acequia real transcurre además de 20 metros de la construcción.

- Vegetación

Fase de ejecución: El documento ambiental valora el impacto sobre la flora como moderado por el efecto del tráfico de maquinaria y transporte de materiales, moderado por los movimientos de tierras y excavaciones, y moderado por la obra civil y las tareas de construcción.

Fase de funcionamiento: La matriz no identifica impactos negativos relevantes adicionales sobre la flora, mientras que el cultivo de la finca se valora como impacto positivo.

- Fauna

Fase de ejecución: El documento ambiental valora el impacto sobre la fauna como moderado por el tráfico de maquinaria y transporte de materiales, moderado por los movimientos de tierras y excavaciones, y moderado por la obra civil y las tareas de construcción. Según las conclusiones del documento, los factores del medio que sufrirán alteraciones temporales más relevantes son, principalmente, la atmósfera, la flora y la fauna.

Fase de funcionamiento: No se identifican impactos negativos relevantes adicionales, y el cultivo de la finca se valora positivamente. El documento señala, además, que la actividad de la zona de estudio no supone ningún peligro para las especies animales inventariadas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

Programa de vigilancia ambiental y medidas correctoras

El documento ambiental incluye un conjunto de medidas preventivas y reductoras destinadas a minimizar las afecciones derivadas de la ejecución de las obras y del funcionamiento de la actividad, así como un programa de vigilancia y seguimiento ambiental para comprobar la aplicación efectiva. Entre las medidas previstas sobre la atmósfera, se indica que, en las zonas más expuestas al viento, se aplicarán riegos sistemáticos para evitar la emisión de partículas, y que la velocidad de todos los vehículos se limitará a 20 km/h con el fin de reducir tanto el levantamiento de polvo como los niveles de ruido. Igualmente, se prevé que la maquinaria y los vehículos utilizados en la obra se mantengan en adecuadas condiciones de funcionamiento para evitar emisiones contaminantes superiores a los límites legales y para garantizar el cumplimiento de la normativa relativa a emisiones sonoras.

En cuanto a la geomorfología y la edafología, el documento ambiental establece que se aprovecharán los caminos existentes y que, en caso de ser necesario algún acceso, se minimizará el trazado ajustándolo en la orografía y al relevo del terreno para reducir pendientes y taludes. También se prevé que los vehículos y la maquinaria pesada circulen exclusivamente por las vías de acceso y por la zona de actuación, sin afectar superficies colindantes, y que las zonas de maniobra se delimiten con cintas o señalización. Para reducir la compactación del suelo, se indica que, siempre que sea posible, se empleará maquinaria con cadenas en lugar de neumáticos, que los conductores procurarán seguir siempre las mismas roderas y que la zona de trabajo permanecerá señalizada en todo momento, especialmente a los márgenes, para evitar salidas innecesarias fuera del ámbito de obra. Además, el documento señala que se evitará, en lo posible, el paso de maquinaria pesada o el pisado excesivo fuera del ámbito del proyecto, que el suelo se manejará con condiciones de humedad adecuadas y que, si procede, los camiones cargados de tierra se cubrirán con lonas. En relación con riesgo de contaminación del suelo, se dispone que las tareas de mantenimiento de la maquinaria se realizarán en las zonas habilitadas y que, en caso de derrame accidental de sustancias peligrosas, se procederá inmediatamente a la retirada del suelo contaminado, que se gestionará como residuo tóxico y peligroso.

En materia de hidrología superficial, el documento ambiental prevé adecuar las pendientes para facilitar la evacuación de la escorrentía superficial y evitar problemas de encharcamiento o inundación dentro de los terrenos del proyecto. También se indica que la evacuación de las aguas pluviales se realizará por sus cursos naturales actuales, canalizando el agua de lluvia hacia el cauce existente. Como medida complementaria, se prevé la colocación de barreras de sedimentos en las salidas hacia la red de drenaje natural para evitar el arrastre de materiales sólidos. Además, se establece expresamente que, tanto durante las obras como durante la explotación, no se tienen que realizar vertidos que puedan alterar directa o indirectamente la calidad de las aguas superficiales más próximas.

En cuanto a la vegetación, el documento ambiental establece que, antes de la entrada de maquinaria, se realizará una comprobación in situ de la flora existente y que, en caso de detectarse alguna especie de interés o en peligro dentro del terreno afectado, se evitará la eliminación. También se indica que los restos vegetales resultantes se triturarán, almacenarán y tratarán adecuadamente, y que los restos no triturados se tendrán que retirar inmediatamente en épocas de mayor riesgo de incendio, sin dejarlos abandonados. Igualmente, se establece que el personal de obra tendrá que circular exclusivamente por la zona abierta a tal efecto y mantener un comportamiento adecuado, evitando el abandono de residuos, el uso del fuego y fumar fuera de la zona de trabajo. Para minimizar alteraciones en la actividad fisiológica de la vegetación próxima, el documento prevé reducir al mínimo indispensable la circulación de vehículos, limitar la velocidad a 20 km/h y regar la zona con vehículos cisterna cuando la Dirección de Obra lo considere oportuno para evitar la deposición de polvo sobre la vegetación adyacente.

En relación con la fauna, el documento ambiental prevé que, antes de la entrada de maquinaria, se haga una prospección de campo para comprobar la posible presencia de fauna protegida, con especial atención a las zonas susceptibles de albergarla, y verificar que no hay individuos incluidos en los catálogos de fauna protegida. Igualmente, se indica que la maquinaria empleada a la obra tendrá que estar en perfecto estado de mantenimiento para evitar niveles de ruido superiores a los aconsejables.

En cuanto al medio socioeconómico y, en concreto, al patrimonio etnológico y arqueológico, si durante la fase de ejecución aparecieran restos de significación arqueológica, las obras se pararían automáticamente y se comunicaría el descubrimiento al organismo competente en materia de protección del patrimonio cultural, para que actúe conforme a la legislación vigente y adopte las medidas oportunas para evitar cualquier afección patrimonial.

Estudio de Incidencia Paisajística

En el anexo de Estudio de Incidencia Paisajística describe el paisaje del entorno como una zona plana agrícola de tierras arables a los pies del monte de Son Fe y cerca del monte de Son Vila.

En el anexo también se hace referencia a la nueva edificación, se menciona que tendrá una volumetría sencilla, con una superficie de vacío inferior al macizo, ventanas rectangulares, cubierta inclinada de teja árabe, y con instalaciones no visibles.

Los materiales utilizados serán de tipología tradicional y colores naturales, como la piedra de marés a las fachadas, la madera o el metal a las carpinterías, y la piedra natural a las marjadas. El movimiento de tierras será el mínimo, para permitir el derrame natural de las aguas. El resto de parcela no ocupada por la edificación, permanecerá en estado natural o en explotación agrícola.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

- En relación a los impactos, se hace una evaluación en la cual se considera que el proyecto generará unos impactos moderados y compatibles con el entorno. El impacto paisajístico tiene tres fuentes: el movimiento de vehículos y personal, y la presencia de edificaciones se consideran impactos compatibles, mientras que el mantenimiento del cultivo de viña se considera un impacto positivo.
- En cuanto a las medidas de integración paisajística, se menciona que el proyecto se ha diseñado conforme a las normas de aplicación directa aplicables en suelo rústico, que velan por la adecuada integración paisajística y ambiental. En relación a la visualización del paisaje, las actuaciones del proyecto mantienen el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y rural, no limitando el campo visual con la edificación u otros elementos.
- Finalmente se concluye que la ubicación del proyecto tiene un impacto paisajístico compatible, así mismo se afirma que el impacto del mantenimiento del cultivo de viña será positivo, motivo por el cual no son necesarias medidas de integración paisajística.

Estudio de impacto directo e inducido sobre el consumo energético, emisiones de gases de efecto invernadero y vulnerabilidad ante el cambio climático

En el anexo de Impacto directo e inducido sobre el consumo energético, emisiones de gases de efecto invernadero y vulnerabilidad ante el cambio climático se concluye que el proyecto se desarrollará de una manera sostenible, mediante el uso eficiente de los recursos y afrontando el cambio climático con una vulnerabilidad media-baja.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Agricultura de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de medio natural y Gestión Forestal.
- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.
- Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio del Consejo de Mallorca
- Dirección Insular de Movilidad y de Actividades del Consejo de Mallorca
- Amigos de la Tierra.
- GOB.

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

- Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de la DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático de fecha 8 de mayo de 2025, donde se concluye que:

«Por todo esto, informo favorablemente el proyecto de bodega de producción de vinos situada al TM de Alcúdia. Se recuerda:

1. La actividad de la instalación de producción de vino es una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (APCA) incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el cual se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, por las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos a la fermentación del vino y por los olores.

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

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

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

a) Cumplir las obligaciones que se deriven del que dispone el artículo 13.
b) Respetar los valores límite de emisión en los casos en que estén establecidos reglamentariamente.
c) Poner en conocimiento inmediato de la comunidad autónoma competente y adoptar, sin demora y sin necesidad de ningún requerimiento, las medidas preventivas necesarias cuando haya una amenaza inminente de daño significativo por contaminación atmosférica procedente de la instalación del titular.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

d) Adoptar sin demora y sin necesidad de ningún requerimiento y poner en conocimiento inmediato de la comunidad autónoma competente, las medidas de evitación de nuevos daños cuando se haya causado una contaminación atmosférica a la instalación del titular que haya producido un daño para la seguridad o la salud de las personas y para el medio ambiente.
e) Cumplir los requisitos técnicos que se le aplican conforme establezca la normativa y, en todo caso, salvaguardando la salud humana y el medio ambiente.
f) Cumplir las medidas contenidas en los planes a que hace referencia el artículo 16.
g) Realizar controles de sus emisiones y, cuando corresponda, de la calidad del aire, en la forma y la periodicidad que prevé la normativa aplicable.
h) Facilitar la información que les sea solicitada por las administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.
i) Facilitar los actos de inspección y de comprobación que lleve a cabo la comunidad autónoma competente, en los términos y con las garantías que establezca la legislación vigente.

3. Para ir en concordancia con los objetivos de la Ley de cambio climático y transición energética se podría evaluar la posibilidad de instalación de energías renovables.»

- Informe del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de medio natural y Gestión Forestal de fecha 7 de julio de 2025, donde se concluye que:

«Por todo esto, informo favorablemente sobre el proyecto de construcción de una bodega artesanal de vinos al polígono 7, parcelas 201, 205 y 206, al término municipal de Alcúdia.»

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consejo Insular de Mallorca de fecha 29 de septiembre de 2025, donde se concluye que:

«Atendido el contenido del apartado III. Consideraciones técnicas, sobre la afección del proyecto del asunto a la ordenación territorial y al paisaje, se concluye que no parece que el proyecto de bodega situada al polígono 7, parcelas 201, 205, y 206, del TM de Alcúdia pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a condición de que dé cumplimiento a las disposiciones del PTIM, salvo que se obtenga la exoneración del cumplimiento de los preceptos mencionados por parte de la administración pública competente en materia agraria de acuerdo con el procedimiento oportuno.

Así mismo, hay que recordar que de acuerdo con el establecido a la ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en su artículo 31, se tendrá que solicitar el informe y/o la autorización correspondiente en la zona de protección de la carretera Mi-13 que afecta la parcela.»

- Informe del Servicio de Movilidad del Consejo Insular de Mallorca de fecha 22 de mayo de 2025, donde se concluye que:

«Por lo cual se informa favorablemente en aquellos aspectos que en materia de movilidad de carreteras su competencia la CIM y comunico a los efectos oportunos.

Por una otro lado según el artículo 31 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears se preceptiva el organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación del existente que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar directamente o indirecta a las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de:

b) Cincuenta (50) metros en carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria»

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

1. De acuerdo con los datos del visor del PTIM, la parcela 201 del polígono 7 cuenta con una pendiente media del 2 %, afectada por la categoría de Suelo Rústico de Régimen General (SRG). La parcela 205 del polígono 7 cuenta con una pendiente media del 3 %, afectada por la categoría de Suelo Rústico de Régimen General (SRG), y que tiene superpuesta una Área de Protección Territorial (APT) de Carreteras. La parcela 206 del polígono 7 cuenta con una pendiente media del 3 %, afectada por la categoría de Suelo Rústico de Régimen General (SRG), y que tiene superpuesta una Área de Protección Territorial (APT) de Carreteras.

2. Los terrenos objeto de estudio se ubican sobre las masas de agua subterránea 1804M3 «Alcúdia», y 1811M1 «Sa Pobla», ambas en mal estado cuantitativo y cualitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. Se corresponde en una zona vulnerable por contaminación de nitratos (ZVCN).

3. Dentro del polígono 7, parcela 206, figuran dos pozos de uso de riego (CAT_12454_Vigente-DI-_27839 y A_S_9284_Vigente-A_S_9284).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804



4. La zona de estudio se localiza fuera de espacios de relevancia ambiental, de espacios definidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, o de áreas con hábitats de interés comunitario (HIC).

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

6. Las tres parcelas se encuentran incluidas en la Unidad de paisaje UP 8: Raiguer, espacio de elevada valoración paisajística según el PTIM.

7. El ámbito del proyecto, se encuentra también en zona de protección de la avifauna ante la electrocución, según el que establece el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el cual se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos de alta tensión.

8. De acuerdo con el IDEIB, en esta zona no existen Bienes Catalogados (BC) ni bienes de interés cultural (BIC) próximos a la zona de actuación.

9. No hay constancia de la presencia de nidos de rapaces a menos de 1000 m de distancia del proyecto.

10. En referencia a la proximidad y afección de la carretera Ma-13, se observa que las parcelas 205 y 206 se encuentran afectadas por la categoría de suelo rústico de Área de Protección Territorial de Carreteras (APT).

6. Consideraciones técnicas

1. De acuerdo con la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, la actividad proyectada, consistente en una bodega artesanal de vinos vinculada a la explotación agraria existente, tiene la consideración de uso admitido en suelo rústico. En consecuencia, no procede la tramitación de una declaración de interés general.

2. La actividad de la instalación de producción de vino es una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (APCA) incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y del Real decreto 100/2011, de 28 de enero, por el cual se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, por las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos en la fermentación del vino y por los olores. Puesto que se prevé una producción de volumen de producción máximo de vino inferior a 50.000 l/año (umbral establecido en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero), la actividad no está sometida ni a autorización ni a notificación administrativa, si bien debe cumplir con los condicionantes de la Ley 34/2007 antes mencionada.

3. Desde el punto de vista del medio físico, la implantación de un nuevo edificio de 88 m² de superficie construida, de una sola planta y con cubierta a dos aguas, comporta una ocupación puntual del suelo y una alteración superficial limitada, asociada principalmente a los movimientos de tierras, a la compactación derivada de la fase de obras y a la implantación de la nueva edificación. Sin embargo, dadas las dimensiones reducidas del proyecto y su carácter localizado, se considera que la incidencia sobre el medio físico será baja, siempre que la ejecución de las obras se lleve a cabo de acuerdo con las medidas preventivas y correctoras previstas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

4. En cuanto a la gestión de residuos derivada de la actividad o del futuro desmontaje de las estructuras, el documento ambiental identifica la generación de residuos orgánicos de vinificación (raspas, huesos, cascarilla y pulpa, así como fangos de filtración). Como medida de circularidad, se prevé su valorización agronómica mediante la aplicación directa al suelo como abono orgánico.

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

6. El documento ambiental concluye que la edificación genera un impacto paisajístico negativo pero compatible, dado que adopta una tipología agraria tradicional, con acabados terrosos y cubierta de teja árabe, y prevé una intensidad baja de tráfico asociado a la actividad. Sin embargo, la proximidad de la parcela a la Ma-13 incrementa la exposición visual del proyecto, por lo que su incidencia paisajística no depende únicamente de la solución arquitectónica adoptada, sino también de la visibilidad real de la edificación desde la carretera y desde otros puntos de observación cercanos, aspecto que el documento no desarrolla con detalle suficiente. Sin embargo, consta informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, condicionado al cumplimiento de las determinaciones del PTIM.

7. Las parcelas 205 y 206 se encuentran afectadas por la categoría de suelo rústico de Área de Protección Territorial de Carreteras (APT), si bien el Servicio de Movilidad del Consejo Insular de Mallorca ha informado favorablemente, dado que, de acuerdo con el análisis del documento ambiental la actuación no comporta afecciones significativas sobre la movilidad de la carretera Ma-13, ya que la finca dispone actualmente de acceso existente.

8. Según el Servicio de Protección de Especies, no es de esperar que el proyecto pueda surtir efecto sobre especies protegidas o amenazadas, siempre que se lleven a cabo las medidas ambientales propuestas en el documento ambiental.

9. Aunque el documento ambiental no incorpora una valoración específica de los impactos asociados al suministro de agua mediante camiones cisterna, ni concreta la demanda hídrica prevista de la actividad, debe tenerse en cuenta que, en bodegas, el consumo de agua asociado a los procesos de producción y limpieza suele situarse, de forma orientativa, entre 1 y 4 litros de agua por litro de vino producido.

Considerando la producción anual de la bodega, del orden de 20.000 litros de vino, la probable demanda hídrica de la bodega podría situarse aproximadamente entre 20 y 40 m³/año. En consecuencia, no se prevé que el suministro de agua previsto tenga una incidencia ambiental significativa, dado su carácter puntual y concentrado principalmente en períodos de vendimia y operaciones de limpieza.

Por todo lo anterior, una vez analizados los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y dada la naturaleza del proyecto y la ubicación propuesta, no se prevén efectos adversos significativos sobre el medio ambiente con la ejecución del proyecto, siempre que se apliquen las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental y las propuestas es este informe.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de bodega artesanal de vinos situado en la agrupación de parcelas 201, 205 y 206 del polígono 7 de Alcúdia, dado que no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental firmado por Sergio Pastor Canto el 23 de abril de 2024, y los siguientes condicionantes:

1. En relación al suministro de agua mediante camiones, éste se llevará a cabo por empresa autorizada. El agua suministrada debe provenir de una masa de agua en buen estado o de agua desalinizada y se debe obtener la calificación "agua para consumo humano" por parte de la Dirección General de Salud Pública y Participación. El plan de vigilancia ambiental debe incluir el seguimiento y el registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.
2. El proyecto debe prever la instalación de grifos o griferías con temporizadores, o que la apertura y cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
3. Se deberá incorporar en el Plan de vigilancia ambiental el control del sistema de recogida y gestión de las aguas residuales, incluyendo el registro de los vaciados efectuados, los albaranes o justificantes correspondientes y acreditación del destino final de los efluentes mediante gestor autorizado.
4. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo dispuesto en el art. 2 punto 1 c) del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».
5. En cuanto a la gestión de los subproductos de vinificación, la aplicación de éstos al suelo debe llevarse 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.
6. Los pozos de la finca no podrán utilizarse para las instalaciones sanitarias de la bodega ni para la producción de vino.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

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

Se recuerda que:

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

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

2. De acuerdo con el artículo 70.4 del PHIB 2022-2027, el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco tendrá que presentar declaración responsable ante la AH de la instalación de este sistema, a la cual se acompañará de documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento en el primer caso, así como el plan de mantenimiento de este. La Dirección General competente en materia de recursos hídricos facilitará el modelo de declaración responsable.

3. De acuerdo con el artículo 70.7 del PHIB 2022-2027, los sistemas de saneamiento autónomo y depósitos estancos de vaciado periódico tienen que cumplir los siguientes requisitos:

a) Tienen que concebirse, implantarse y mantenerse de tal forma que garanticen la no contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, en particular las dirigidas al consumo humano o a usos particulares como la pesca o el baño.
b) Las características técnicas y el dimensionado tienen que adaptarse a las características del inmueble y a sus instalaciones, así como a las características del lugar donde se implanta, considerando la orografía, la hidrología, la hidrogeología y la climatología.
c) El lugar de implantación tiene que tener en cuenta las características particulares del terreno, de la naturaleza, de la pendiente y de la situación relativa respecto al empacamiento de la actividad generadora de las aguas residuales.
d) En ningún caso pueden servir para recoger aguas pluviales.
f) Una empresa autorizada tendrá que efectuar el vaciado de los barros de los sistemas autónomos de depuración, o el vaciado total en los depósitos estancos, según la periodicidad y las condiciones establecidas por el fabricante. El titular de la instalación tendrá que conservar los comprobantes correspondientes de los últimos 5 años para ponerlos a disposición del AH en caso de que así lo requiera.

4. De acuerdo con el artículo 70.14 del PHIB 2022-2027, por regla general, tanto los sistemas autónomos de depuración instalados como los depósitos estancos de vaciado periódico, tienen que estar homologados y disponer de marcado CE. Los sistemas prefabricados tienen que cumplir con la familia de normas UNE-EN 12566 (pequeñas instalaciones de depuración de aguas residuales para poblaciones de hasta 50 habitantes equivalentes).

5. De acuerdo con el artículo 71. 4 del PHIB 2022-2027, queda prohibida la descarga de camiones dedicados a la limpieza de sistemas autónomos de depuración o depósitos estancos en los sistemas colectores. Estas descargas solo podrán realizarse directamente al EDAR previa autorización del titular de esta instalación. La forma de realizar la descarga se establecerá por cada EDAR en función de las características de cada instalación de recepción y en el horario previamente establecido. La descarga se hará evitando caudales instantáneos excesivos que puedan colapsar las instalaciones de recepción.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804

6. De acuerdo con el arte. 110.6 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears, antes de la autorización se tiene que contar con un informe favorable (preceptivo y vinculante) de la administración pública competente en materia agraria.

7. En caso de intervención en las vallas de la propiedad o en caso de poner carteles se tiene que cumplir con los requerimientos de la norma 22 del Plan Territorial Insular de Mallorca al respecto.

8. El Proyecto técnico tiene que tener en cuenta las condiciones de la normas 42 de medidas bioclimáticas en la edificación y la norma 44 de contaminación lumínica.

Se recomienda:

- Para ir en concordancia con los objetivos de la Ley de cambio climático y transición energética se podría evaluar la posibilidad de instalación de energías renovables.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental al Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en 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 el que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

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

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

(Firmado electrónicamente: 29 de abril de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/145/1232804