

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

4205

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de bodega de vinos, polígono 13, parcela 164, del TM Selva (exp. 234a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 8 de enero 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 que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas. 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

El informe de impacto ambiental del proyecto de bodega de vinos, polígono 13, parcela 164, del TM Selva

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental, el «**de bodega de vinos, polígono 13, parcela 164, del TM Selva**», se incluye en el punto 1 y 2 del grupo 5: «instalaciones industriales en suelo rústico» «Industrias de cualquier tipo, cuando produzcan residuos líquidos que no se evacuen a través de la red de alcantarillado».

Por lo tanto, el proyecto debe tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Deben cumplirse también las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, que le sean de aplicación.

2. Descripción del proyecto

El proyecto consiste en el desarrollo de la actividad de una bodega vinícola en la parcela 164 del polígono 13 del término municipal de Selva.

El proyecto pretende iniciar la actividad de bodega para elaboración y embotellado de vinos de la propia explotación, en las dependencias de un edificio agrícola existente, de 426 m² de superficie, construido en el año 1993. Este local se encuentra en planta baja, donde la actividad se diferenciará en dos partes, una destinada a sala de elaboración y laboratorio, y otra a sala de embotellado, crianza, almacén de materias primas y producto acabado (vino tinto, blanco y rosado). Las viñas (0,95 ha) se cultivan en la parcela 25 del polígono 15 de Selva. Según la documentación entregada, el edificio fue legalizado con el expediente 31/14 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Selva en fecha 13 de junio de 2014, tras presentar el expediente de legalización parcial y proyecto básico de ampliación.

El presupuesto (adecuación del local y sus instalaciones a normativa vigente) es de 2.004,35 €.

3. Resumen del documento ambiental

El promotor ha entregado un documento ambiental con la motivación y necesidad de evaluación ambiental, descripción del proyecto, caracterización ambiental del entorno, análisis de alternativas, evaluación de los efectos previsibles, medidas preventivas, reductoras y compensatorias, las mejoras ambientales y descripción del seguimiento ambiental y conclusiones.

Las alternativas analizadas son las siguientes:

Alternativa 0: No ejecución del proyecto. La descartan porque no utilizar el edificio existente supondría un desaprovechamiento de la infraestructura y generaría un gasto continuo en mantenimiento sin la generación de ingresos, el proyecto crea una oportunidad de negocio relacionada con el vino y la enocultura, incluyendo la creación de nuevos puestos de trabajo, no llevar a cabo el proyecto podría significar quedarse atrás en términos de innovación y de adaptación a las tendencias actuales del mercado del vino, la bodega participa activamente en



la custodia del territorio y el mantenimiento del paisaje de los viñedos y se considera que el impacto ambiental del proyecto es compatible y moderado con el medio natural que lo rodea.

Alternativa de otras ubicaciones: ubicar la bodega lejos de la viña supondría mayor complejidad operacional y logística e incremento de la huella de carbono y costes.

Alternativas nueva edificación: se descarta porque la opción escogida es la más económica, sostenible y eficiente en términos de uso del territorio y de infraestructura ya existente.

Adaptación de la infraestructura existente (alternativa escogida) : porque es la solución más operativa, sostenible y conveniente económicamente, en comparación con construir un edificio nuevo o ubicar la bodega en otro lugar.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las administraciones previsiblemente afectadas y a las personas interesadas siguientes para la realización del proyecto:

- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (núm. 2019 VALIB 361955).
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, Servicio de Agricultura (núm. 2019 VALIB 361763).
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (núm. identificador VALIB 361920).
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Movilidad y Actividades (RS GOIBS108621/2025).
- Consell de Mallorca, Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística, Dirección Insular de Patrimonio (RS GOIBS109345/2025).
- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras, Dirección Insular de Territorio y Paisaje (RS GOIBS109490/2025).
- Dirección General de Emergencias e Interior (núm. identificador VALIB 361937).
- Dirección General de Salud pública. Servicio de Salud Ambiental (núm. identificador VALIB 361930)
- Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático, Servicio de Cambio Climático (núm. identificador VALIB 361757).
- Dirección General de Recursos Hídricos (núm. identificador VALIB 361880).
- GOB (RS GOIBS109405/2025).
- Amics de la Terra (RS GOIBS108500/2025).

Consultas recibidas:

A día de hoy en el expediente constan los informes del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, el informe de la Dirección General de Emergencias e Interior y los informes del Servicio de Protección de Especies, Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo y del Servicio de Espacios Naturales, Servicio de Ordenación del Territorio y segundo informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario.

- El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario en fecha 13 de febrero de 2025 informó **desfavorablemente** desde el punto de vista agrario.
- En fecha 02 de abril de 2025 se envió el informe del Servicio de Protección de Especies que informa **favorablemente**.
- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo en fecha 24 de febrero de 2025 informa: *«Sin ningún inconveniente o consideración específica con relación al riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, durante la realización de las obras de adecuación habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en cuanto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).*

- 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 uno incendio forestal pueda causar»

- El Servicio de Espacios Naturales en fecha 20 de febrero de 2025 hizo las siguientes consideraciones: *« 1.Ni el edificio que se destinará a bodega ni la superficie de cultivo de las viñas se ubican dentro del ámbito del paraje natural de la Serra de Tramuntana, declarado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 16 de marzo de 2007. No se incluyen tampoco dentro del ámbito de ningún espacio de la Red Natura 2000.*



2. Por lo tanto, y dadas las características de la actividad pretendida, no se advierte ningún tipo de afectación sobre los valores ambientales de dicho espacio natural protegido.

3. Por otra parte, por los motivos citados no es de aplicación lo establecido en el artículo 21.2 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO): "Dentro del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos, la autorización, la licencia o la concesión de usos y actividades corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, los deberán solicitar con carácter preceptivo, antes de resolver, informe al órgano competente en materia de espacios naturales protegidos".»

- Informe de la Dirección General de Emergencias (26/02/2025) que concluye favorablemente condicionado a que se evalúe la incorporación de medidas de autoprotección hacia el riesgo de incendio forestal, según el Anexo 6 del Decreto 9/2023, de 27 de febrero que aprueba el Plan Especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL).

- Segundo informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (27/10/2025) que concluye desfavorablemente dado que la entidad jurídica promotora del cambio de uso de la edificación agrícola a bodega de vinos no es titular de la viña. En todo caso, la persona física o jurídica que impulsa este tipo de actividad debe ser titular de la superficie vitícola vinculada al proyecto.

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio (12/11/2025) que concluye que desde el punto de vista de la ordenación territorial y el paisaje se concluye que no parece que el proyecto de bodega situado en el polígono 13, parcela 164 del TM de Selva pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a la normativa mencionada en el cuerpo del informe.

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

1.- De acuerdo con el PTIM, la parcela tiene una superficie de 184.293 m², una pendiente media del 33% y la siguiente calificación:

Categoría	Superficie estimada
SRG	11105 m ²
ANEI	157689 m ²
AIA Extensa de Oliverar	15503 m ²
AT	402 m ²
APR Erosión	132640 m ²
APR Desprendimiento	78219 m ²
APR Incendios	104130 m ²

Unidades de paisaje (UP)	Superficie estimada
UP 8 - Raiguer	184294 m ²

2.- Ni el edificio que se destinará a bodega ni la superficie de cultivo de las viñas se ubican en espacios de relevancia ambiental, de espacios definidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, o dentro de áreas con hábitats de interés comunitario (HIC). La zona de estudio tampoco se encuentra dentro del ámbito del paraje natural de la Serra de Tramuntana, declarado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 16 de marzo de 2007. No se incluyen tampoco dentro del ámbito de ningún espacio de la Red Natura 2000.

3. El área donde se ubican los elementos del proyecto no se encuentra afectada por el dominio público hidráulico, ni ninguna de sus zonas de protección (zona de servidumbre o de policía de torrentes), tampoco se ubican dentro de zonas potencialmente inundables (ZPI). Tampoco está afectada por las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de erosión, inundación, incendios, desprendimiento, y el riesgo de incendio forestal según el IV Plan Forestal de las Illes Balears 2015-2024, se corresponde principalmente con una zona con riesgo moderado de incendio forestal.

La parcela objeto de estudio se ubica sobre la masa de agua subterránea 1810M1 «Caimari», acuífero en buen estado cuantitativo y cualitativo, y alta vulnerabilidad a la contaminación.

Las actuaciones proyectadas se encuentran fuera de los perímetros de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano.

4. El proyecto se localiza dentro de la Unidad Paisajística 8 (UP-8) «Raiguer»

5.- Elementos patrimoniales: de acuerdo con el documento ambiental, en el ámbito de actuación no figuran elementos catalogados. En la figura 2 aparecen los elementos más próximos.

Cabe destacar que el edificio donde se tiene prevista la implantación de la bodega de vinos se encuentra incluido dentro de la zona de protección de las casas de Binibona, asimismo también se encuentra incluido en la zona de protección del camino des Castell.

En cuanto a estos elementos catalogados de patrimonio histórico, ya estén incluidos en la parcela o en su entorno, se estará a lo que informe al órgano competente en materia de patrimonio histórico, en relación con su protección y conservación.

6.-De acuerdo con el informe del Servicio de Protección de Especies: Dentro del área afectada por el proyecto no es de esperar la presencia de ninguna especie animal con régimen de protección o relevancia ambiental.

7.-De acuerdo con la IDEIB el área de estudio, se sitúa dentro de un área de protección de la avifauna contra la electrocución.

8.-Caminos públicos y rutas senderistas:

De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio: *«se observa que el camino del Castillo, colindante con la parcela por su lado meridional, forma parte de la ruta de los Santuarios, creada por el PIAT. En relación con este camino y esta ruta, y en referencia a la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca, deben tomarse en consideración las determinaciones de su artículo 5»*

6. Consideraciones técnicas

1.- Referente a la actividad agraria

Con fecha 3 de enero de 2025, el Servicio de Agricultura emite un informe desfavorable respecto a la ejecución de la bodega propuesta. *« Aunque la capacidad productiva y el dimensionado de la infraestructura están debidamente justificados, no queda acreditada la necesidad de que el promotor, Finca Binibona Parque Natural SLU, disponga de una bodega propia para la elaboración de vino.»*

El segundo informe emitido en fecha 27/10/2025, en fecha 11 de septiembre de 2025, Finca Binibona Parque Natural SLU aporta el contrato de arrendamiento de la edificación agrícola objeto de este expediente a Joaquim Vicens Martínez. Sin embargo, se informa desfavorablemente fundamentado en que la entidad jurídica promotora del cambio de uso de la edificación agrícola a bodega de vinos no es titular de la viña. En todo caso, la persona física o jurídica que impulsa este tipo de actividad debe ser titular de la superficie vitícola vinculada al proyecto.

Antes de la autorización del proyecto es necesario que el promotor obtenga el informe favorable del Servicio de Agricultura enmendando las incompatibilidades con las titularidades.

2.- Agua Residual

Durante el proceso de transformación se requerirá agua para la limpieza de los depósitos de fermentación y de las instalaciones. Se estima un consumo de 0,5 litros de agua por cada kg de uva a procesar: 15,09 m³/año.

Calculado el volumen anual de aguas residuales, se propone un depósito de 10.000 l con las siguientes dimensiones: 2 m de diámetro por 3,20 m de longitud, con una boca de acceso de 567 mm y una tubería de entrada de 110 mm, y se requerirá un vaciado dos veces al año.

Este volumen de agua residual se derivará a un depósito de acumulación impermeable y estanco para su posterior vaciado mediante un gestor autorizado de residuos.

3.- Agua Potable

El documento ambiental indica que el abastecimiento de agua proviene de la red de agua potable municipal, con todas las garantías de salubridad que ofrecen los equipos técnicos encargados de su gestión.

No se estima el consumo anual pero sí que implementan una serie de medidas para reducir los consumos: instalar contadores de agua para el control del consumo, realizar la limpieza del suelo en seco, realizar limpieza mecánica en lugar de química siempre que sea posible, realizar la limpieza en seco de los depósitos como paso previo a su lavado con agua, utilizar agua a presión en la limpieza, reducir el caudal de las boquillas en los aparatos de lavado, utilizar agua de baja calidad para la limpieza de los equipos, utilizar productos de limpieza menos contaminantes y menos agresivos con el entorno, establecer un sistema de recogida de lixiviados que impida su vertido incontrolado sobre suelos desprotegidos, evitar fugas o pérdidas en los trasiegos de mosto o de vino, ya que suponen un vertido de alta carga orgánica, recuperar al máximo las madres adheridas a las paredes y al fondo de los depósitos antes de iniciar su limpieza con agua.

4.- Consumo eléctrico

El documento indica la potencia de la maquinaria y del alumbrado pero no estima el incremento de consumo. Propone una serie de medidas

preventivas: asegurar un correcto aislamiento para el acondicionamiento de las salas, comprobar el correcto funcionamiento y el consumo de energía de la maquinaria, instalar detectores de presencia o interruptores con temporizador, instalar sistemas de alumbrado de bajo consumo, planificar la producción para que las máquinas estén en funcionamiento el menor tiempo posible, aislar la superficie de los depósitos, instalar recuperadores de calor, trabajar a temperaturas de fermentación lo más altas posible, siempre que no afecten a la calidad del vino.

5.- Riesgo de Incendio

En lo referente al Riesgo de incendios Forestales, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo condiciona el proyecto a cumplir una serie de medidas en la fase de obra que se incluirán en el apartado de conclusiones del presente informe.

6.- Residuos

La actividad de la bodega genera principalmente residuos orgánicos de origen vegetal (orujos, restos de uva) y residuos asimilables a urbanos procedentes de la limpieza y del envasado.

Los residuos orgánicos se reutilizan en la misma explotación agrícola como abono, contribuyendo a mejorar el contenido de materia orgánica del suelo y reduciendo la necesidad de gestión externa, lo que supone un impacto ambiental bajo y positivo.

Los residuos no orgánicos (cartón, envases, plásticos y restos de limpieza) se depositan en recipientes adecuados, se separan selectivamente y se gestionan mediante el servicio municipal de recogida, promoviendo el reciclaje.

En conjunto, la generación de residuos es limitada, su gestión es adecuada y controlada, y no se prevén efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.

7.- Vegetación y Fauna

De acuerdo con el informe favorable del Servicio de Protección de Especies no es de prever que las actuaciones proyectadas puedan suponer un efecto negativo sobre las especies protegidas.

8.- Paisaje

De acuerdo con el estudio de integración paisajística, la actividad que se llevará a cabo en la edificación cumple con la normativa de aplicación, con un impacto paisajístico compatible. Por otro lado, se menciona que el impacto del cultivo de viña será positivo debido a la conservación del paisaje agrícola de la finca y por tanto del entorno, no requiriendo medidas de integración paisajística.

9.- Estudio del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético, emisiones de gases de efecto invernadero y vulnerabilidad ante el cambio climático para proyecto de bodega de vinos: concluye que el proyecto se desarrollará de manera sostenible mediante el uso eficiente de los recursos y afrontando el cambio climático con una vulnerabilidad media-baja.

10.- APCA

La actividad de la instalación de producción de vino es una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (APCA) incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, por las posibles emisiones a la atmósfera de compuestos orgánicos volátiles (COV) producidos en la fermentación del vino y por los olores. Ya que se prevé una producción de vino anual de 22.270 l/año y, por tanto inferior a 50.000 l/año (umbral establecido en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero), la actividad no está sometida ni a autorización ni a notificación administrativa, si bien debe cumplir con los condicionantes de la Ley 34/2007.

11.- Patrimonio

En cuanto a los elementos catalogados de patrimonio histórico, ya estén incluidos en la parcela o en su entorno, será necesario el informe del órgano competente en materia de patrimonio histórico, en relación con su protección y conservación.

12.- Ruta de los Santuarios

Habrá que contar con un informe favorable, preceptivo y vinculante de la administración titular del camino, además de los informes sectoriales que correspondan.

13.- Medidas correctoras y PVA

El documento ambiental incluye medidas correctoras sobre atmósfera, geomorfología, edafología, hidrología, vegetación, fauna, residuos y



patrimonio. El Plan de Vigilancia se realiza sólo sobre la fase de funcionamiento dado que el edificio se encuentra construido.

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 en este informe.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de bodega de vinos, polígono 13, parcela 164, del TM Selva, dado que no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental firmado en fecha de noviembre de 2024 por el ingeniero Agrónomo Sergio Pastor Cantó, y los siguientes condicionantes:

- Los residuos que se generen en la fase de ejecución deberán ser retirados y entregados por un gestor autorizado.
- En la fase de funcionamiento, la aplicación en el suelo del compuesto debe realizarse de acuerdo con el Código de Buenas Prácticas Agrarias.

Se recuerda que:

- Antes de la ejecución del proyecto se deberá obtener:

- * Autorización del Servicio de Patrimonio Histórico.
- * Autorización de la administración titular del camino del Castillo.
- * Autorización del Servicio de Agricultura.

- De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de 24 de febrero de 2025: «*Respecto al Riesgo de incendios Forestales, durante la realización de las obras habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en cuanto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).*

- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Emergencias (26/02/2025): «*condicionado a que se evalúe la incorporación de medidas de autoprotección hacia el riesgo de incendio forestal, según el Anexo 6 del Decreto 9/2023, de 27 de febrero que aprueba el Plan Especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL).*»

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en 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 lo dispuesto en el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no debe ser objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en 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: 27 de abril de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Paz Andrade Barberá

