



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

10361

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de edificio comercial para supermercado y aparcamiento en Camí dels Reis, Carrer de l'Alimentació y Carrer Maquinària (TM de Palma)

(Exp. 65a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 03 de agosto 2022, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de edificio comercial por supermercado y aparcamiento en Camí dels Reis, Carrer d'Alimentació y Carrer Maquinària (TM de Palma), en los términos siguientes:

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 Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, 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, el proyecto «de edificio comercial por supermercado y aparcamiento en Camí dels Reis, Carrer d'Alimentació y Carrer Maquinària por sus características se incluye en su punto 3 del grupo 4:

Grandes establecimientos comerciales segundos la definición establecida en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Baleares, o la legislación que la sustituya.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido a la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Además, se tienen que cumplir las prescripciones del artículo 21 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2.Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto pretende describir y valorar las obras necesarias para la ejecución de un edificio comercial destinado a supermercado y aparcamiento en dos parcelas del polígono de Son Valentí. La obra de nueva planta se proyecta en el solar delimitado por las vías urbanas: Camí dels Reis, Carrer d'Alimentació y Carrer Maquinària. Se forma por la unión de las parcelas catastrales con referencia 8627402DD6882H y 8627401DD6882H con una superficie de 3299 m² y 2278 m² respectivamente. La parcela está clasificada como suelo urbanizable programado, forma parte de la SUP_32-01_SON_VALENTI.

Las superficies edificadas:

Planta	S. Útil (m2)	S. CONST. (m2)
Total Planta Sótano	3.657,2	3.816,45
Total Planta Baja	2.980,67	3.254,54
Total Planta Primera	294,67	375,98

Las superficies Exteriores:

Superficie Exterior	S. Útil (m2)
Área de aparcamiento, vial y rampas de garaje	1.794,21
Área ajardinada	709,17

Las plazas de aparcamiento están situadas:

- 17 en planta baja, a pie de calle.
- 133 al sótano.

De las 150 plazas de aparcamiento: 6 por PMR y 8 destinadas a vehículos eléctricos (dos de ellas para PMR). La instalación estará preparada para adicionar en el futuro 30 plazas de recarga. Además, se prevén 10 plazas de aparcamiento de bicicletas colindantes al acceso a la tienda. Se destinan 709,17 m² de superficie al enjardinamiento, un 32,2% de la superficie no edificada. Se sembrarán como mínimo una especie arbórea por cada 4 plazas de aparcamiento. La planta cubierta contará con 726 módulos de 300 Wp de placas fotovoltaicas que generarán una potencia anual de 314739 kWh.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental, los impactos ambientales principales se localizan principalmente durante la fase de construcción: generación de residuos, incremento de ruidos, polvo en suspensión y emisión de gases contaminantes, ocupación de suelo y cambio de uso, riesgo de contaminación del suelo por derrames, afecciones a flora y fauna y en la población. Atendidas las características ambientales y territoriales de la zona de implantación (polígono industrial) y de la tipología y extensión del propio proyecto, no se prevén impactos significativos.

Por otro lado, durante la fase de funcionamiento, se prevén como principales impactos negativos el incremento de las emisiones a la atmósfera, ruidos, producción de residuos y el consumo de agua y energía.

Atendida la naturaleza del proyecto se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas ambientales propuestas al documento ambiental.

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 siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto a: Dirección Insular de Territorio y Paisaje, Dirección Insular de Urbanismo y a la Dirección General de Salud Pública y Participación.

El día de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

- Día 30 de mayo de 2022 tienen entrada (VALIB 104857) oficio e informe por parte de la Dirección General de Salud Pública informante: «no se observan riesgos para la salud pública siempre que se cumplan las condiciones y medidas preventivas y correctoras establecidas a la EIA simplificado, y en el cumplimiento de la normativa vigente en lo referente al agua de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y seguridad alimentaria de aplicación. Se recomienda que el agua utilizada por el riego de obra por el control de emisiones de partículas se realice con agua regenerada.»

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto pretende describir y valorar las obras necesarias para la ejecución de un nuevo edificio comercial destinado a supermercado y aparcamiento en dos parcelas del polígono de Son Valentí.

Las superficies edificadas:

Planta	S. Útil (m2)	S. CONST. (m2)
Total Planta Sotano	3.657,2	3.816,45
Total Planta Baja	2.980,67	3.254,54
Total Planta Primera	294,67	375,98



Les superficies exteriores:

Superficie Exterior	S. Útil (m2)
Área de aparcamiento, vial y rampas de garaje	1.794,21
Área ajardinada	709,17

Cuentan con 150 plazas de aparcamiento:

- 17 en planta baja, a pie de calle.
- 133 al sótano.

De las cuales, 6 por PMR y 8 destinadas a vehículos eléctricos (dos de ellas para PMR). La instalación estará preparada para adicionar en el futuro 30 plazas de recarga. Además, se prevén 10 plazas de aparcamiento de bicicletas colindantes al acceso a la tienda.

Se destinan 709,17 m² de superficie al ajardinamiento, un 32,2% de la superficie no edificada. Se sembrarán como mínimo una especie arbórea por cada 4 plazas de aparcamiento. La planta cubierta contará con 726 módulos de 300 Wp de placas fotovoltaicas que generarán una potencia anual de 314739 kWh.

2. Ubicación del proyecto: Se trata de una obra de nueva planta en el solar delimitado por las vías urbanas: Camí dels Reis, Carrer d'Alimentació y Carrer Maquinària. Se forma por la unión de las parcelas catastrales con referencia 8627402DD6882H y 8627401DD6882H con una superficie de 3299 m² y 2278 m² respectivamente. La parcela está clasificada como suelo urbanizable programado, forma parte de la SUP_32-01_SON_VALENTI.

La parcela objeto de estudio no se encuentra dentro de ningún espacio de relevancia ambiental, ni ningún espacio definido 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. Tampoco se sitúa dentro de ninguna área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de derrumbe o de incendio, ni se encuentran afectados por ninguna área de protección territorial (APT) de carreteras. No tiene afección sobre aguas superficiales (zona de policía del torrente o potencialmente inundable). Cuando a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M3 «Pont de Inca». Es una Zona Vulnerable por contaminación por nitratos. Presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos.

Cuando al paisaje, el área se corresponde con un polígono industrial y de servicios.

La parcela está afectada por una servidumbre aeronáutica.

3. Características del potencial impacto: los impactos derivados de la construcción del nuevo establecimiento serán nulos o compatibles, una vez adoptadas las medidas ambientales propuestas al documento ambiental.

En lo referente a los impactos de la fase de funcionamiento, atendida la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean asumibles si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas al documento ambiental y los condicionantes que se incluirán en el apartado de conclusiones del presente informe ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «proyecto de edificio comercial por supermercado y aparcamiento en Camino de los Reyes, Calle de la Alimentación y Calle Maquinaria (TM de Palma)», siempre que se cumplan las medidas propuestas al documento ambiental, firmado con fecha 03 de octubre de 2021, por la Sra. Eva Bernat Trias, geóloga, y por la Sra. M^a de Mar Buades Feliu, técnica, de la consultora Tandem Ecoserveis y Geotecnia S.L., -promotor Mercadona S.A-, y los condicionantes siguientes:

1. Durante la fase de obras, para disminuir los impactos sobre la atmósfera, los acopes de materiales se tendrán que rociar con agua regenerada, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas; engravar las zonas de entrada y salida de camiones, regar la zona para disminuir la emisión de polvo y los días con viento fuerte parar las actividades de las obras que puedan dar lugar a la emisión de polvo o partículas. Las tareas que generen revuelo se llevarán a cabo en horario diurno, en días laborables y sin sobrepasar los límites de revuelo legalmente establecidos. Además, se usará la maquinaria en ciertas horas, cuando las molestias sean menores, con un mantenimiento de la maquinaria en buen estado y con limitaciones de la velocidad.

2. Se tendrá que reducir el consumo anual de energía (estimado en 854.966,56 kWh) a un consumo casi nulo, por eso, la instalación fotovoltaica proyectada a la cubierta de la instalación tendrá que utilizar la mejor tecnología disponible en el momento de la ejecución del proyecto. En el supuesto de que técnicamente no sea posible reducir el consumo estimado anual de energía a un consumo casi nulo, se tendrán que compensar las emisiones mediante la participación o la aportación a proyectos que se lleven a



cabo en las Islas Baleares de recuperación, protección o gestión de ecosistemas, actividades agrarias u otros proyectos de absorción de CO₂.

3.El proyecto tendrá que incorporar sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje, y que, a la vez, permitan el almacenamiento para su uso posterior o su reincorporación al medio, de acuerdo con el establecido al arte. 60 del PHIB vigente.

4.Dado que la zona presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos, se atenderá al que dispone el arte. 2 punto 1 e) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

5.Se cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 105/2008 por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en cuanto a las obligaciones del productor y poseedor, y si es el caso, del gestor de este tipo de residuo.

6.Las zonas ajardinadas previstas al proyecto tendrán que diseñarse con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. Su riego se tendrá que llevar a cabo preferentemente mediante aguas pluviales limpias recogidas a la misma instalación, de acuerdo con el PHIB, y durante las horas de menor insolación. Alternativamente, se podrá hacer uso de aguas residuales regeneradas, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas.

7.En caso de que el presupuesto del proyecto supere el millón de euros, el promotor tendrá que designar un auditor ambiental, el cual será responsable de vigilar que se cumplan el conjunto de medidas preventivas y correctoras a aplicar, de acuerdo con el arte. 33.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

8.El Plan de Vigilancia Ambiental tendrá que clarificar qué indicadores de seguimiento se utilizarán, y las medidas a adoptar, en caso de incumplimiento.

Por otro lado, se recuerda que:

-De acuerdo con la DG de Comercio, se tendrá que tramitar la solicitud de autorización autonómica de gran establecimiento comercial ante este organismo.

-El alumbrado exterior de la instalación tendrá que seguir los principios de racionalidad ambiental de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética y de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.

-Para el uso de aguas regeneradas se tendrá que cumplir con el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el cual se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

-Previo a la ejecución de las obras se tendrá que obtener el acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el 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. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

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 a la aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, 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 47.6 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: 13 de septiembre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

