

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

11199 *Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de gran establecimiento comercial en la calle de los Industriales 9-11, TM de Ciutadella (81a/2022)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 24 de agosto de 2022, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que 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 gran establecimiento comercial en la calle de los Industriales 9-11 (TM de Ciutadella), 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, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, tienen que 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 Decreto Legislativo, se incluye en su punto 3 del grupo 4:

Grandes establecimientos comerciales según 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 de referencia se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en 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. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un gran establecimiento comercial y aparcamiento, para su uso como supermercado en la calle de los Industriales 9-11 en el polígono industrial de Ciutadella, en las parcelas con referencia catastral 2991603EE7229S0001RQ y 2991601EE7229S0001OQ. El proyecto ha previsto ubicar en la parcela 2991603EE7229S0001RQ el nuevo edificio y en la parcela 2991601EE7229S0001OQ el aparcamiento en superficie, espacios de maniobra y circulación y zonas ajardinadas.

El proyecto se desarrolla en el municipio de Ciutadella, en el polígono industrial, en suelo urbanizable de acuerdo con el planeamiento vigente, en un área clasificada como EPC (equipación privada comercial). El emplazamiento del proyecto con relación al PDSECME, se encuentra en la zona PI (Polígono Industrial), donde se prioriza el desarrollo de establecimientos comerciales destinados al comercio mayorista, usos comerciales especiales y usos comerciales ligados a la actividad productiva, aunque también pueden desarrollarse equipaciones comerciales al por menor siempre que cumplan las condiciones de implantación establecidas en el PDSECME.

La propuesta constructiva es de un único edificio en planta baja y planta altillo de 1.477,75 m², que no representa la ocupación máxima que permite la normativa urbanística. El espacio no ocupado por la edificación se destinará al aparcamiento en superficie, espacios de maniobra y circulación y zonas ajardinadas.

El proyecto se ha diseñado para dar cumplimiento a la normativa municipal, el PDSECME y la Ley de Comercio de las Islas Baleares:

- Superficie permeable: el proyecto previó, para dar cumplimiento en el artículo 53.2 del PDSECME, una superficie de 362,33 m² de suelo permeable, un 10,6% de la superficie total del ámbito del proyecto.
- Aparcamientos: cuenta con 75 plazas de aparcamiento, de las que 2 son para vehículos eléctricos y 3 plazas son adaptadas. Los aparcamientos cumplen con la normativa municipal y el Decreto 110/2010. Indican que se ha previsto aparcamiento para bicicletas sin especificar el número y que sembrarán 19 árboles (cada 4 plazas de aparcamiento un árbol).

- El suministro de agua potable del supermercado es mediante conexión directa con la red municipal existente y cubrirá las necesidades de funcionamiento de la actividad, que no dispondrá de servicio de carnicería al corte, ni pescadería. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para la evacuación de las aguas pluviales y residuales. Prevén recoger las aguas pluviales y almacenarlas en un depósito de 18 m³ para utilizarlas para riego de la zona ajardinada mediante un sistema de riego por goteo.
- En cuanto al suministro energético para la actividad, para cubrir las necesidades derivadas del consumo eléctrico (alumbrado y climatización del establecimiento, producción de frío industrial y funcionamiento del horno) se estima un consumo anual de 400.000 kWh. De acuerdo con el documento ambiental, la cubierta de la edificación comercial dispondrá de placas fotovoltaicas que permitirán cubrir el 50% del consumo energético y una placa solar térmica con un acumulador de 100 litros para dar servicio al consumo de ACS.
- En lo referente a la gestión de residuos, en la fase de obras estiman de residuos total general de 1.073 m³. En la fase de funcionamiento los residuos se separan en fracciones para facilitar su gestión.
- Movilidad: presentan un estudio de movilidad que indica que las infraestructuras existentes podrán absorber la movilidad generada por la nueva actividad comercial.
- Ruidos y Vibraciones: de acuerdo con el estudio de ruidos y vibraciones presentado, el funcionamiento de la actividad, tanto en horario diurno como en horario nocturno, cumple y cumplirá con la normativa reguladora de ruidos y vibraciones del municipio.
- Políticas de sostenibilidad y medio ambiente: la empresa fomenta y contribuye al cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas.

3. Evaluación de los efectos previsible

En la fase de construcción los principales impactos son: 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 a la población. Considerando 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 acústicas y el consumo de agua y energía. Para reducir el consumo de energía se han instalado placas solares fotovoltaicas e impulsan medidas de ahorro y eficiencia energética. No se proponen medidas para el ahorro de agua por no considerarse un incremento significativo, pero sí que recogerán el agua de lluvia para utilizarla posteriormente para regar las zonas ajardinadas. Las emisiones acústicas para la actividad serán inferiores a los que establece la normativa municipal.

No se prevén impactos significativos en la generación de residuos, ni en el paisaje, ni en la movilidad, ni afecciones sobre elementos patrimoniales, ni nuevo consumo de suelo, ni efectos sobre el factor biótico.

Considerando la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas en el documento ambiental.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Según el artículo 22.7 del Texto refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto «Si el órgano ambiental valora que de la documentación aportada se desprende de manera inequívoca que el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, podrá formular directamente el informe de impacto ambiental sin someterlo a la fase de consultas.» Dado que se trata de un proyecto que se ejecuta en un polígono industrial en un área de suelo urbanizable, se considera de aplicación el artículo mencionado.

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 consiste en la construcción de un gran establecimiento comercial y aparcamiento, para su uso como supermercado en la calle de los Industriales 9-11 en el polígono industrial de Ciutadella. La propuesta constructiva es de un único edificio en planta baja y planta altillo de 1.477,75 m², que no representa la ocupación máxima que permite la normativa urbanística. El espacio no ocupado por la edificación se destinará al aparcamiento en superficie, espacios de maniobra y circulación y zonas ajardinadas. El proyecto se ha diseñado para dar cumplimiento a la normativa municipal, el PDSECME y la Ley de Comercio de las Islas Baleares.

2. Ubicación del proyecto: se ubica en la calle de los Industriales 9-11 en el polígono industrial de Ciutadella, en las parcelas con referencia catastral 2991603EE7229S0001RQ y 2991601EE7229S0001OQ. El proyecto ha previsto ubicar en la parcela 2991603EE7229S0001RQ el nuevo edificio y en la parcela 2991601EE7229S0001OQ el aparcamiento en superficie, espacios de maniobra y circulación y zonas ajardinadas.



Se encuentra en suelo urbanizable de acuerdo con el planeamiento vigente, en un área clasificada como EPC (equipación privada comercial), y según el PDSECME «zona PI (Polígono Industrial)».

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 deslizamiento o de incendio, ni se encuentran afectados por ningún área de protección territorial (APT) de carreteras. No tiene afección sobre aguas superficiales (zona de policía del torrente o potencialmente inundable) y se encuentra sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1901M3 «Ciutadella». Es una Zona Vulnerable por contaminación por nitratos. Presenta vulnerabilidad moderada y alta en la contaminación de acuíferos.

3. Características del potencial impacto: los impactos derivados de la construcción del nuevo establecimiento serán nulos o compatibles, en cuanto a la ocupación de suelo y cambio de uso, se trata de una parcela pavimentada que funciona como marina seca actualmente, por lo tanto, los impactos serán mínimos una vez adoptadas las medidas ambientales propuestas en el documento ambiental.

En lo referente a los impactos de la fase de funcionamiento, considerando 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 en el 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 sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «proyecto de gran establecimiento comercial en la calle de los Industriales 9-11 (TM de Ciutadella)», siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado, con fecha de enero de 2020, por el Sr. Àngel Maria Pomar y Gomà, biólogo y consultor ambiental, y por la Sra. Clara Fuertes Salom, ambientóloga y consultora ambiental - promotor ALDI SUPERMERCADOS S.L. -, y los condicionantes siguientes:

1. Para ahorrar agua se tendrán que instalar reductores del caudal de agua en grifos y lavabos, así como dobles pulsadores en las cisternas de los WC.
2. Se tendrá que reducir el consumo anual de energía (estimado en 400.000 kWh) a un consumo casi nulo, por eso, la instalación fotovoltaica proyectada en 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 CO.
3. Dado que la zona presenta vulnerabilidad moderada y alta a la contaminación de acuíferos, se atenderá a lo que dispone 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, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».
4. Se cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 105/2008 por el que 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.
5. Las zonas ajardinadas previstas en el 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 en la misma instalación y durante las horas de menor insolación. Alternativamente, se podrá hacer uso de aguas residuales regeneradas, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas.
6. En caso de que el presupuesto del proyecto supere el millón de euros, el promotor tendrá que designar un auditor ambiental, que será responsable de vigilar que se cumplan el conjunto de medidas preventivas y correctoras a aplicar, de acuerdo con el art. 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.
7. 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 que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo 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 (EIA).

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 lo 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 es necesario, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si es necesario, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo 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: 21 de noviembre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

