

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

#### **9419** *Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte bàsic d'edificació i activitat de gran establiment comercial i aparcament en Avinguda Prínceps d'Espanya, TM Marratxí (70a/2022)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 11 d'Agost de 2022, i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 d'1 de març de 2022),

#### **RESOLC FORMULAR:**

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte bàsic d'edificació i activitat de gran establiment comercial i aparcament en Avinguda Prínceps d'Espanya (TM Marratxí), en els termes següents:

#### **1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació**

D'acord amb l'article 13.2 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Decret Legislatiu, el «Proyecto básico y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento», s'inclou al punt 3 del grup 4:

Grans establiments comercials segons la definició establerta a l'article 12 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, o la legislació que la substitueixi.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, que li sigui d'aplicació.

#### **2. Descripció i ubicació del projecte**

El projecte consisteix en l'execució d'un nou edifici comercial, destinat a supermercat d'alimentació i aparcament vinculat a l'activitat principal, al solar amb ref. cadastral 6459401DD7866S0001HF, delimitat per l'av. dels Prínceps d'Espanya, carrer de Can Rado, carrer de Can Barrera i carrer del Comte Sallent, a la urbanització Es Figueras-Can Farineta (TM de Marratxí), amb una superfície total de 4.914 m<sup>2</sup>, segons cadastre. El nou edifici comercial constarà de planta subterrània, planta baixa i planta primera, amb una superfície útil total de 6.761,21 m<sup>2</sup> i una superfície total de construcció de 7.190,54 m<sup>2</sup>, així com una zona exterior amb un aparcament en superfície, barrera perimetral vegetal i quatre zones enjardinades.

L'establiment comercial disposarà de tres accessos a peu per als clients i dos accessos d'entrada-sortida per als vehicles, un d'ells destinat exclusivament als clients de l'establiment i l'altre per a ús exclusiu dels vehicles de proveïment del centre.

El projecte incorpora una rodona a la ctra. Ma-13A, a l'altura de l'establiment, amb l'objecte de resoldre els problemes de mobilitat associats a l'execució del nou edifici comercial, a requeriment de l'Ajuntament de Marratxí i del Consell de Mallorca, i l'adequació de l'entorn urbà, en compliment de la normativa d'accessibilitat, i per a la millora de la seguretat dels vianants i del trànsit rodat.

La instal·lació disposarà també a la zona coberta de plaques fotovoltaïques, sistema separatiu d'evacuació d'aigües pluvials i residuals i es preveu també la creació d'un carril per a bicicletes al voltant de l'establiment, des del carrer del Comte de Sallent, de manera que aquest enllaci amb el carril existent en l'actualitat a l'av. dels Prínceps d'Espanya.

#### **3. Avaluació dels efectes previsibles**

Durant la fase de construcció, es consideren com a efectes adversos més significatius, emissions sonores i de gasos d'efecte hivernacle a causa de l'ús de maquinària, la generació de pols, el risc de contaminació del sòl i de les aigües subterrànies per abocament accidental de



substàncies contaminants, i l'impacte paisatgístic.

Per altra banda, durant la fase de funcionament, s'han descrit com a impactes ambientals negatius més rellevants, les emissions sonores (no obstant això, els nivells sonors estimats a l'estudi de simulació acústica per a l'activitat seran inferiors als que estableix la normativa vigent), emissions de gasos d'efecte hivernacle, i la generació de residus i aigües residuals. Entre els efectes positius, es preveu, una vegada introduïdes les mesures previstes (construcció d'una rotona a la Ma-13a, sembra d'arbres al carrer...), una millora de la mobilitat a l'àmbit, així com la creació de llocs de feina i la implantació d'una oferta de serveis no existents a la zona. D'altra banda, l'edifici comercial suposarà un menor impacte visual respecte de la situació actual (nau industrial), ja que es preveu una reducció de l'alçada de 12,40 m a 9,65 m i una reducció de la volumetria de 44.057 m<sup>3</sup> a 15.449 m<sup>3</sup>.

Atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims si s'apliquen les mesures preventives i correctores contingudes al document ambiental i a la resta de documentació tècnica aportada pel promotor (estudi de simulació acústica, estudi de mobilitat...).

#### 4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

Atès que a l'exp. figuren informes favorables de la Direcció Insular de Territori i Paisatge i de la Direcció Insular de Mobilitat del Consell de Mallorca, s'ha omès consulta a aquestes administracions, previsiblement afectades pel projecte.

En el moment de redactar el present informe, es disposa dels següents informes de les administracions previsiblement afectades:

- La Direcció Insular de Mobilitat, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca, amb data 3 de novembre de 2020, va informar el següent:

Conclusió

D'acord amb tot això, inform favorablement l'estudi de mobilitat d'implantació de gran establiment comercial a l'avinguda Prínceps d'Espanya del TM de Marratxí.»

- La Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 6 de novembre de 2020, va informar el següent:

IV. Conclusió

Per tot això, s'emet informe favorable, amb les condicions següents:

- Cal que els plànols de la P. Baixa (n.5) i de Façanes (n.7) del Projecte bàsic i execució presentats el 29.10.2020 per a esmena de deficiències, que substitueixen als n.5 i n.7 amb visat COAIB 11/03808/20 de data 28.04.2020, es visin pel COAIB i s'integrin en el projecte.
- Cal també que la memòria d'implantació comercial de compliment del PECMa s'integri en el projecte i en sigui prevalent sobre altres documents del projecte en tant que documentació exigible per a l'autorització de l'activitat d'acord amb la DT4a de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de Comerç de les Illes Balears.
- L'inici de l'activitat no es pot dur a terme fins que no s'hagin executat i entrin en servei les mesures correctores previstes a l'estudi de mobilitat.»

#### 5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: el projecte consisteix en l'execució d'un nou edifici comercial, destinat a supermercat d'alimentació i aparcament vinculat a l'activitat principal, amb una superfície total de 4.914 m<sup>2</sup>, segons cadastre. El nou edifici comercial constarà de planta subterrània, planta baixa i planta primera, amb una superfície útil total de 6.761,21 m<sup>2</sup> i una superfície total de construcció de 7.190,54 m<sup>2</sup>, així com una zona exterior amb un aparcament en superfície, barrera perimetral vegetal i quatre zones enjardinades. L'establiment comercial disposarà de tres accessos a peu per als clients i dos accessos d'entrada-sortida per als vehicles, un d'ells destinat exclusivament als clients de l'establiment i l'altre per a ús exclusiu dels vehicles de proveïment del centre.

El projecte incorpora una rotona a la ctra. Ma-13A, a l'altura de l'establiment, amb l'objecte de resoldre els problemes de mobilitat associats a l'execució del nou edifici comercial, i l'adequació de l'entorn urbà, en compliment de la normativa d'accessibilitat, i per a la millora de la seguretat dels vianants i del trànsit rodat.

La instal·lació disposarà també a la zona coberta de plaques fotovoltaïques, sistema separatiu d'evacuació d'aigües pluvials i residuals i es

preveu també la creació d'un carril per a bicicletes al voltant de l'establiment, des del carrer del Comte de Sallent, de manera que aquest enllaci amb el carril existent en l'actualitat a l'av. dels Prínceps d'Espanya.

2. Ubicació del projecte: el nou establiment comercial es localitza al solar amb ref. cadastral 6459401DD7866S0001HF, delimitat per l'av. dels Prínceps d'Espanya, carrer de Can Rado, carrer de Can Barrera i carrer del Comte Sallent, a la urbanització Es Figuerol-Can Farineta (TM de Marratxí). D'acord amb el PTM, la zona d'estudi es troba qualificada com a Àrea de desenvolupament: Sòl urbà i urbanitzable, i segons les NNSS vigents de Marratxí, la parcel·la referida es troba classificada com a Equipament EQ1 (Equipament en Illeta Completa), actualment ocupada per una nau d'ús industrial, magatzem, comercial i oficines.

El projecte es situa dins la Unitat de Paisatge 4 (UP-4 Badia de Palma i Pla de Sant Jordi), a un entorn urbà amb poc desnivell on destaquen principalment com a elements antròpics la ctra. Ma-13a i altres vies secundàries, així com cartellera diversa, lluminàries i senyalització viària. La zona d'estudi no es localitza dins cap espai de rellevància ambiental, ni cap espai definit per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, ni dins cap àrea de protecció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió, d'esllavissament o d'incendi. Tampoc es troba afectat per cap àrea de risc potencial significatiu per inundació (ARPSI), ni àrea de protecció territorial (APT) de carreteres. La zona d'estudi es troba damunt la massa subterrània 1814M3 «Pont d'Inca», en bon estat quantitatiu i moderada vulnerabilitat d'aqüífers a la contaminació. Segons el Bioatles (cuadrícula 1x1, codi 2.846), no hi figura cap espècie catalogada, ni amenaçada.

D'altra banda, a l'entorn més pròxim a l'àmbit d'actuació no figura cap element patrimonial catalogat.

3. Característiques del potencial impacte: durant la fase de construcció, es consideren com a efectes adversos més significatius, emissions sonores i de gasos d'efecte hivernacle a causa de l'ús de maquinària, la generació de pols, el risc de contaminació del sòl i de les aigües subterrànies per abocament accidental de substàncies contaminants, i l'impacte paisatgístic.

Per altra banda, durant la fase de funcionament, s'han descrit com a impactes ambientals negatius més rellevants, les emissions sonores (no obstant això, els nivells sonors estimats a l'estudi de simulació acústica per a l'activitat seran inferiors als que estableix la normativa vigent), emissions de gasos d'efecte hivernacle, i la generació de residus i aigües residuals. Entre els efectes positius, es preveu, una vegada introduïdes les mesures previstes (construcció d'una rotona a la Ma-13a, sembra d'arbres al carrer...), una millora de la mobilitat a l'àmbit, així com la creació de llocs de feina i la implantació d'una oferta de serveis no existents a la zona. D'altra banda, l'edifici comercial suposarà un menor impacte visual respecte de la situació actual (nau industrial), ja que es preveu una reducció de l'alçada i de la volumetria.

Atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims si s'apliquen les mesures preventives i correctores contingudes al document ambiental, i a la resta de documentació tècnica aportada pel promotor.

#### Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

**Primer.** No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «Proyecto básico y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento», sempre que es compleixin les mesures proposades tant al Document Ambiental, redactat amb data 12 de novembre de 2021 per la Sra. Eva Bernat Trias, geòloga, i per la Sra. M<sup>a</sup> del Mar Buades Feliu, tècnica, de la consultora Tandem Ecoserveis I Geotecnia S.L - promotor MERCADONA, S.A.-, com a la resta de documentació tècnica que acompanya el projecte, i els condicionants següents:

1. L'inici de l'activitat no es pot dur a terme fins que no s'hagin executat i entrin en servei les mesures correctores previstes a l'estudi de mobilitat.
2. Durant la fase d'obres, es duran a terme regs periòdics per disminuir la generació de pols, els quals s'hauran de fer amb aigües residuals regenerades.
3. D'acord amb l'art. 63 del RD 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, les espècies vegetals previstes al projecte hauran de ser autòctones i de baix requeriment hídric i el seu reg s'haurà de dur a terme preferentment mitjançant aigües pluvials netes recollides a la mateixa instal·lació. Alternativament, en cas de no disponibilitat d'aquestes, es podrà fer ús d'aigües residuals regenerades, excepte per raons de salut pública degudament acreditades.

Així mateix, el projecte haurà d'incorporar sistemes de drenatge sostenible que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials a les xarxes de sanejament i drenatge, i que, a la vegada, permetin l'emmagatzematge per al seu ús posterior o la seva reincorporació al medi, apartat 8, del PHIB vigent.

Així mateix, la rotona projectada a la ctra. Ma-13a haurà de disposar de vegetació, la qual haurà de ser autòctona, amb característiques semblants a les de l'entorn, i de baix requeriment hídric.

4. Els interruptors dels banys hauran de ser amb temporitzador, amb l'objecte de l'estalvi d'energia, i s'hauran d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i lavabos, així com dobles polsadors a les cisternes dels WC, per tal d'estalviar aigua.





5. S'haurà d'incorporar sistemes de drenatge sostenible que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials a les xarxes de sanejament i drenatge, i que, a la vegada, permetin l'emmagatzematge per al seu ús posterior o la seva reincorporació al medi.

6. S'haurà de disposar de recipients adients per a garantir la separació selectiva dels residus que es generin a l'establiment comercial, els quals hauran de ser entregats a gestors autoritzats, sense perjudici que l'Ajuntament pugui establir la recollida d'aquests residus mitjançant els serveis municipals.

7. El Pla de Vigilància Ambiental haurà de clarificar quins indicadors de seguiment s'utilitzaran, i les mesures a adoptar, en cas d'incompliment.

8. Atès que el pressupost del projecte supera el milió d'euros, el promotor haurà de designar un auditor ambiental, el qual serà responsable de vigilar que es compleixin el conjunt de mesures preventives i correctores a aplicar, d'acord amb l'art. 33.1 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per altra banda, es recorda que s'hauran de tenir en compte les prescripcions del Pla d'Establiments Comercials de Mallorca (PECMa), de la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears, i de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

**Segon.** Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

**Tercer.** L'informe d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del projecte en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

**Quart.** L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

**Cinquè.** Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

*(Signat electrònicament: 13 de setembre de 2022)*

**El president de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

