

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

11199

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 de gran establiment comercial al carrer dels Industrials 9-11, TM de Ciutadella (81a/2022)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 24 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 de gran establiment comercial al carrer dels Industrials 9-11 (TM de Ciutadella), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, aprovat per 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, 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 de referència 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, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte consisteix en la construcció d'un gran establiment comercial i aparcament, per al seu ús com a supermercat al carrer dels Industrials 9-11 al polígon industrial de Ciutadella, a les parcel·les amb referència cadastral 2991603EE7229S0001RQ i 2991601EE7229S0001OQ. El projecte ha previst ubicar a la parcel·la 2991603EE7229S0001RQ el nou edifici i a la parcel·la 2991601EE7229S0001OQ l'aparcament en superfície, espais de maniobra i circulació i zones enjardinades.

El projecte es desenvolupa al municipi de Ciutadella, al polígon industrial, a sòl urbanitzable d'acord amb el planejament vigent, a una àrea classificada com a EPC (equipament privat comercial). L'emplaçament del projecte amb relació al PDSECME, es troba a la zona PI (Polígon Industrial), on es prioritza el desenvolupament d'establiments comercials destinats al comerç majorista, usos comercials especials i usos comercials lligats a l'activitat productiva, encara que també poden desenvolupar-se equipaments comercials al detall sempre que compleixin les condicions d'implantació establertes al PDSECME.

La proposta constructiva és d'un únic edifici en planta baixa i planta altell de 1.477,75 m², que no representa l'ocupació màxima que permet la normativa urbanística. L'espai no ocupat per l'edificació es destinarà a l'aparcament en superfície, espais de maniobra i circulació i zones enjardinades.

El projecte s'ha dissenyat per donar compliment a la normativa municipal, el PDSECME i la Llei de Comerç de les Illes Balears:

- Superfície permeable: el projecte va preveure, per donar compliment a l'article 53.2 del PDSECME, una superfície de 362,33 m² de sòl permeable, un 10,6% de la superfície total de l'àmbit del projecte.
- Aparcaments: compta amb 75 places d'aparcament, de les quals 2 són per vehicles elèctrics i 3 places són adaptades. Els aparcaments compleixen amb la normativa municipal i el Decret 110/2010. Indiquen que s'ha previst aparcament per a bicicletes sense especificar el nombre i que sembraran 19 arbres (cada 4 places d'aparcament un arbre).
- El subministrament d'aigua potable del supermercat és mitjançant connexió directa amb la xarxa municipal existent i cobrirà les



necessitats de funcionament de l'activitat, la qual no disposarà de servei de carnisseria al tall, ni peixateria. D'altra banda, l'edifici disposa de xarxa separativa per a l'evacuació de les aigües pluvials i residuals. Preveuen recollir les aigües pluvials i emmagatzemar-les en un dipòsit de 18 m³ per utilitzar-les per a reg de la zona enjardinada mitjançant un sistema de reg per degoteig.

- Quant al subministrament energètic per a l'activitat, per cobrir les necessitats derivades del consum elèctric (enllumenat i climatització de l'establiment, producció de fred industrial i funcionament del forn) s'estima un consum anual de 400.000 kWh. D'acord amb el document ambiental, la coberta de l'edificació comercial disposarà de plaques fotovoltaiques que permetran cobrir el 50% del consum energètic i una placa solar tèrmica amb un acumulador de 100 litres per donar servei al consum d'ACS.

- Referent a la gestió de residus, a la fase d'obres estimen de residus total general de 1.073 m³. A la fase de funcionament els residus se separen en fraccions per facilitar la seva gestió.

- Mobilitat: presenten un estudi de mobilitat que indica que les infraestructures existents podran absorbir la mobilitat generada per la nova activitat comercial.

- Renous i Vibracions: d'acord amb l'estudi de renous i vibracions presentat, el funcionament de l'activitat, tant en horari diürn com en horari nocturn, compleix i complirà amb la normativa reguladora de renous i vibracions del municipi.

- Polítiques de sostenibilitat i medi ambient: l'empresa fomenta i contribueix al compliment dels objectius de desenvolupament sostenible de les Nacions Unides.

3. Avaluació dels efectes previsibles

A la fase de construcció els principals impactes són: generació de residus, increment de renous, pols en suspensió i emissió de gasos contaminants, ocupació de sòl i canvi d'ús, risc de contaminació del sòl per vessaments, afeccions a flora i fauna i a la població. Ateses les característiques ambientals i territorials de la zona d'implantació (polígon industrial) i de la tipologia i extensió del propi projecte, no es preveuen impactes significatius.

Per altra banda, durant la fase de funcionament, es preveuen com a principals impactes negatius l'increment de les emissions acústiques i el consum d'aigua i energia. Per a reduir el consum d'energia s'han instal·lat plaques solars fotovoltaiques i impulsen mesures d'estalvi i eficiència energètica. No es proposen mesures per a l'estalvi d'aigua per no considerar-se un increment significatiu, però sí que recolliran l'aigua de pluja per utilitzar-la posteriorment per regar les zones enjardinades. Les emissions acústiques per a l'activitat seran inferiors als que estableix la normativa municipal.

No es preveuen impactes significatius en la generació de residus, ni en el paisatge, ni en la mobilitat, ni afeccions sobre elements patrimonials, ni nou consum de sòl, ni efectes sobre el factor biòtic.

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.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

Segons l'article 22.7 del Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost «Si l'òrgan ambiental valora que de la documentació aportada se'n desprèn de manera inequívoca que el projecte no té efectes significatius sobre el medi ambient, podrà formular directament l'informe d'impacte ambiental sense sotmetre'l a la fase de consultes.» Atès que es tracta d'un projecte que s'executa a un polígon industrial en una àrea de sòl urbanitzable, es considera d'aplicació l'article esmentat.

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 la construcció d'un gran establiment comercial i aparcament, per al seu ús com a supermercat al carrer dels Industrials 9-11 al polígon industrial de Ciutadella. La proposta constructiva és d'un únic edifici en planta baixa i planta altell de 1.477,75 m², que no representa l'ocupació màxima que permet la normativa urbanística. L'espai no ocupat per l'edificació es destinarà a l'aparcament en superfície, espais de maniobra i circulació i zones enjardinades. El projecte s'ha dissenyat per donar compliment a la normativa municipal, el PDSECME i la Llei de Comerç de les Illes Balears.

2. Ubicació del projecte: s'ubica al carrer dels Industrials 9-11 al polígon industrial de Ciutadella, a les parcel·les amb referència cadastral 2991603EE7229S0001RQ i 2991601EE7229S0001OQ. El projecte ha previst ubicar a la parcel·la 2991603EE7229S0001RQ el nou edifici i a la parcel·la 2991601EE7229S0001OQ l'aparcament en superfície, espais de maniobra i circulació i zones enjardinades.

Es troba a sòl urbanitzable d'acord amb el planejament vigent, a una àrea classificada com a EPC (equipament privat comercial), i segons el PDSECME «zona PI (Polígon Industrial)».



La parcel·la objecte d'estudi no es troba 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. Tampoc se situa dins cap àrea de protecció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió, d'essllavissament o d'incendi, ni es troben afectats per cap àrea de protecció territorial (APT) de carreteres. No té afecció sobre aigües superficials (zona de policia del torrent o potencialment inundable) i es troba sobre la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1901M3 «Ciutadella». És una Zona Vulnerable per contaminació per nitrats. Presenta vulnerabilitat moderada i alta a la contaminació d'aqüífers.

3. Característiques del potencial impacte: els impactes derivats de la construcció del nou establiment seran nuls o compatibles, quan a l'ocupació de sòl i canvi d'ús, es tracta d'una parcel·la pavimentada que funciona com a marina seca actualment, per tant, els impactes seran mínims una vegada adoptades les mesures ambientals proposades al document ambiental.

Referent als impactes de la fase de funcionament, atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin assumibles si s'apliquen les mesures preventives i correctores contingudes al document ambiental i els condicionants que s'inclouran a l'apartat de conclusions del present informe ambiental.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «projecte de gran establiment comercial al carrer dels Industrials 9-11 (TM de Ciutadella)», sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental, signat, amb data de gener de 2020, pel Sr. Àngel Maria Pomar i Gomà, biòleg i consultor ambiental, i per la Sra. Clara Fuertes Salom, ambientòloga i consultora ambiental - promotor ALDI SUPERMERCADOS S.L. -, i els condicionants següents:

1. Per tal d'estalviar aigua s'hauran d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i lavabos, així com dobles polsadors a les cisternes dels WC.
2. S'haurà de reduir el consum anual d'energia (estimat en 400.000 kWh) a un consum quasi nul, per això, la instal·lació fotovoltaica projectada a la coberta de la instal·lació haurà d'utilitzar la millor tecnologia disponible en el moment de l'execució del projecte. En el cas que tècnicament no sigui possible reduir el consum estimat anual d'energia a un consum quasi nul, s'hauran de compensar les emissions mitjançant la participació o l'aportació a projectes que es duïguin a terme a les Illes Balears de recuperació, protecció o gestió d'ecosistemes, activitats agràries o altres projectes d'absorció de CO₂.
3. Atès que la zona presenta vulnerabilitat moderada i alta a la contaminació d'aqüífers, s'atendrà al que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».
4. Es compliran els requisits establerts en el Reial Decret 105/2008 pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició quant a les obligacions del productor i posseïdor, i si n'és el cas, del gestor d'aquest tipus de residu.
5. Les zones enjardinades previstes al projecte hauran de dissenyar-se amb espècies autòctones i de baix requeriment hídric. El seu reg s'haurà de dur a terme preferentment mitjançant aigües pluvials netes recollides a la mateixa instal·lació i durant les hores de menor insolació. Alternativament, es podrà fer ús d'aigües residuals regenerades, excepte per raons de salut pública degudament acreditades.
6. En cas que el pressupost del projecte superi 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 Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost.
7. El Pla de Vigilància Ambiental haurà de clarificar quins indicadors de seguiment s'utilitzaran, i les mesures a adoptar, en cas d'incompliment.

Per altra banda, es recorda que:

- D'acord amb la DG de Comerç, s'haurà de tramitar la sol·licitud d'autorització autonòmica de gran establiment comercial davant aquest organisme.
- L'enllumenat exterior de la instal·lació haurà de seguir els principis de racionalitat ambiental de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.
- Per a l'ús d'aigües regenerades s'haurà de complir amb el RD 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

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 47.5 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: 21 de novembre de 2022)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

