

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

292

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 básico integrado de construcción de una nave para uso de supermercado en régimen de autoservicio, T.M. Sant Antoni de Portmany (80a/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 20 de diciembre de 2021, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 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 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico integrado de construcción de una nave para uso de supermercado en régimen de autoservicio (T.M. Sant Antoni de Portmany), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del 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, serán 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 debe 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 deben 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 una nave e implantación de un gran establecimiento comercial en régimen de autoservicio (supermercado), con una superficie útil comercial de 1.378 m² (superficie total construida de 3.499,69 m²). El ámbito de actuación se sitúa dentro de suelo urbano consolidado, destinado a Zona Turística Hotelera A, donde se permite el uso comercial, de acuerdo con el planeamiento vigente.

La edificación comercial se situará en un solar con una superficie de 3.344,79 m². Según catastro, corresponde a dos parcelas adyacentes, con ref. 3463009CD5136S y 3463008CD5136S, y una superficie total de 3.040 m², limitadas por viario (avda. Portmany, C-731; y c. Manuel Sorà, C-812), en el municipio de Sant Antoni de Portmany.

Se prevé un único edificio, con planta baja (PB), dos plantas piso (P1 + P2), y una planta subterránea (PS), organizado en dos volúmenes de altura diferente. El volumen principal presenta una planta rectangular, de 11,89 m de altura, al que está adosado un segundo volumen mucho más reducido, de 3,77 m de altura y forma poligonal, adaptado a la forma irregular de los límites de la parcela.

La zona de aparcamiento de la nueva instalación dispondrá de 88 plazas de aparcamiento (4 reservadas para personas con movilidad reducida), aparcamientos para bicicletas y 3 puntos de carga de vehículo eléctrico. La superficie de la zona exterior de circulación de vehículos se realizará con pavimento asfáltico de dos capas (5 + 4 cm), D-8, sobre la plataforma estabilizada, consolidada y afinada, con formación de las pendientes necesarias para la evacuación de las aguas pluviales.

A causa de las dimensiones de la parcela y para poder desarrollar con normalidad la actividad de supermercado, se prevén dos accesos al solar referido, uno de entrada, por la avda. Portmany, y otro de salida, por la c. Manuel Sorà, tanto para los vehículos particulares como para los camiones de abastecimiento del supermercado. Respecto a los accesos a pie, se han diseñado conectando el viario público con la entrada al establecimiento en condiciones de seguridad y continuidad.



El proyecto prevé una superficie de 736,46 m² destinada a ajardinamiento, 243,56 m² de los cuales no se encuentran dentro de los límites del solar donde se implantará el supermercado, sino que son el resultado de cesiones de carreteras y deberán ser gestionados igualmente por el promotor. El ajardinamiento dentro del recinto del establecimiento comercial se realizará a lo largo del límite del solar objeto de estudio. Según el documento ambiental, el ajardinamiento se realizará con especies mediterráneas, preferentemente autóctonas, de bajo requerimiento hídrico y adaptadas a las condiciones ambientales del ámbito de actuación. Se priorizará la plantación de especies caducifolias, de forma que permitan la insolación en invierno y protejan del sol en verano. Así mismo, se dispondrá de un depósito de recogida de las aguas pluviales, con una capacidad de 20.000 l, para el riego de las zonas ajardinadas, que será por goteo o aspersión, en función de las especies plantadas. Las aguas pluviales no almacenadas se verterán a una acequia, no afectada por el proyecto, que discurre por el límite norte de la parcela, disponiéndose de un separador de hidrocarburos, previo a su vertido.

El suministro de agua potable del supermercado será mediante conexión directa con la red municipal existente y cubrirá las necesidades de funcionamiento de la actividad (WC y limpieza de las instalaciones), que no dispondrá de servicio de carnicería al corte, ni pescadería. Por otro lado, el proyecto incluye la conexión a las acometidas que dispone el solar, para la evacuación de las aguas residuales.

En cuanto al suministro energético para la actividad, cubrirá las necesidades derivadas del consumo eléctrico (alumbrado y climatización del establecimiento, producción de frío industrial y funcionamiento del horno). La cubierta de la edificación comercial dispondrá de placas fotovoltaicas, permitiendo cubrir aproximadamente el 50% del consumo energético para la iluminación y la climatización de la nueva instalación, pudiendo llegar al 100% durante el periodo de máxima producción de las placas.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de obras se prevén los siguientes efectos adversos sobre el medio ambiente: disminución puntual de la calidad del aire, ruido y pequeñas emisiones de polvo, riesgo de contaminación de las aguas subterráneas por vertidos accidentales, y la eliminación de vegetación con bajo valor biológico.

Durante la fase de funcionamiento, se prevé como principal impacto negativo el incremento de las emisiones acústicas.

Dado que el edificio se diseñará mediante un sistema de construcción tipo prefabricado, con reciclaje de todas sus partes, en previsión de su desmantelamiento al final de su vida útil o por abandono de la actividad, no se consideran impactos significativos durante esta fase.

No se prevén impactos significativos en la generación de residuos, ni en el paisaje, ni en la movilidad, ni en el riesgo de inundación en el ámbito de estudio, incorporadas las medidas previstas en el estudio de inundabilidad y en el documento ambiental.

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

El órgano ambiental ha realizado las consultas siguientes:

- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- DG de Comercio, de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- Departamento de Ordenación del Territorio y Movilidad, del Consell Insular de Ibiza.

En el momento de redactar el presente informe, se dispone de los siguientes informes de las administraciones previsiblemente afectadas:

- La DG de Comercio, de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática, con fecha 28 de junio de 2021, informó lo siguiente:
- Según el artículo 13 de la Ley 11/2014, la implantación de las instalaciones destinadas a establecimientos del tipo gran establecimiento comercial requieren la autorización autonómica única, que se debe tramitar según el procedimiento establecido en el artículo 14 y, mientras no se desarrolle reglamentariamente, por la Disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2014.
- Los ayuntamientos deben realizar el trámite (autorización autonómica de gran establecimiento comercial) ante la Comisión de Medio Ambiente respecto al inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, si bien en el caso de los grandes establecimientos comerciales, y considerando el procedimiento establecido en la Ley 11/2014, los ayuntamientos deben realizar el trámite una vez el interesado en la autorización autonómica ha presentado en la Dirección General de Comercio la solicitud iniciadora del procedimiento de autorización autonómica de gran establecimiento comercial, y una vez la Dirección General de Comercio, en la fase de instrucción, ha enviado la solicitud y la documentación presentadas por el interesado al ayuntamiento competente, para que este emita el preceptivo informe favorable sobre la instalación y las obras del establecimiento, que tendrá el





contenido y la consideración de título habilitante de las obras a efectos de la Ley 7/2013, que se establece en la DT 4.ª de la Ley 11/2014.

- En el caso concreto de vuestra consulta, proyecto de supermercado ALDI en el término municipal de Sant Antoni de Portmany, Ibiza (expediente 80a/2021 AIA), en la Dirección General de Comercio no consta, a día de hoy, que el interesado haya presentado la solicitud de autorización autonómica de instalación de gran establecimiento comercial.

- El Servicio de Medio Ambiente, del Consell de Ibiza, con fecha 2 de julio de 2021, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Considerando las características del proyecto y las acciones derivadas del mismo sobre las diferentes variables ambientales, además de las características del ámbito de actuación, con una presencia antrópica importante por tratarse de una zona de influencia urbana y periurbana, no se prevén impactos significativos derivados de la ejecución y funcionamiento del proyecto.

Únicamente, en cuanto a los residuos generados en la fase de ejecución del proyecto, se considera importante concretar que los resultantes de las tierras de excavación u otros residuos de construcción y demolición se llevarán a planta de tratamiento de RCD o a cantera con proyecto de restauración aprobado.

- El Servicio de Territorio, del Consell de Ibiza, con fecha 8 de julio de 2021, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Visto que el proyecto se sitúa en suelo urbano, dentro de la trama urbana de la ciudad de Sant Antoni de Portmany, en cuanto a las competencias de la Sección de Territorio, se informa que no hay inconveniente en que se lleve a cabo la mencionada actuación.

- El Servicio de Infraestructuras Viarias, del Consell de Ibiza, con fecha 21 de julio de 2021, informó lo siguiente:

Se informa que:

Una vez el Ayuntamiento nos haga llegar el Estudio de Movilidad (de grandes centros generadores) que haya incorporado las correcciones oportunas, desde este Servicio de Infraestructuras Viarias, se podrá emitir el correspondiente informe y, así mismo, una vez el Ayuntamiento haya aprobado el mencionado Estudio de Movilidad, según establece la citada disposición adicional tercera de la LUIB, y este hecho se nos haya comunicado, se podrá proceder, también por este Consell Insular, a revisar y a informar la posibilidad de construcción de la nave a la que se refiere el expediente presente, así como la actividad que se pretende llevar a cabo, tal como prevé la mencionada disposición adicional tercera de la LUIB.

- El Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos, con fecha 10 de septiembre de 2021, informó lo siguiente:

Informamos favorablemente condicionado al cumplimiento del siguiente condicionante:

1. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alto, 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 deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

- El Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos, con fecha 1 de octubre de 2021, informó lo siguiente:

Las actuaciones propuestas se han ubicado y comparado con los expedientes de aprovechamiento de aguas subterráneas en el Censo de Aguas Subterráneas y Catálogo de Aguas Privadas de esta dirección general y os informo que no existe ninguna en la parcela de actuación.

Se puede concluir que las actuaciones no afectan captaciones de aguas subterráneas disponibles en el censo 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 una nave e implantación de un gran establecimiento comercial en régimen de autoservicio (supermercado), con una superficie útil comercial de 1.378 m² (superficie total construida de 3.499,69 m²). La actividad dispondrá de 88 plazas de aparcamiento (4 reservadas para personas con movilidad reducida), además de aparcamientos para bicicletas y 3 puntos de carga de vehículo eléctrico, un acceso de entrada y uno de salida independientes, para los vehículos particulares y para los camiones de abastecimiento del supermercado, accesos a pie, y zonas ajardinadas.

El suministro de agua potable del supermercado será mediante conexión directa con la red municipal existente y cubrirá las necesidades de

funcionamiento de la actividad (WC y limpieza de las instalaciones). Por otro lado, el proyecto incluye la conexión a las acometidas que dispone el solar, para la evacuación de las aguas residuales. En cuanto al suministro energético para la actividad, cubrirá las necesidades derivadas del consumo eléctrico (alumbrado y climatización del establecimiento, producción de frío industrial y funcionamiento del horno). La cubierta de la edificación comercial dispondrá de placas fotovoltaicas, permitiendo cubrir aproximadamente el 50% del consumo energético para la iluminación y la climatización de la nueva instalación, pudiendo llegar al 100% durante el periodo de máxima producción de las placas.

2. Ubicación del proyecto: La edificación comercial se situará en un solar con una superficie de 3.344,79 m². Según catastro, corresponde a dos parcelas adyacentes, con ref. 3463009CD5136S y 3463008CD5136S, y una superficie total de 3.040 m², limitadas por viario (avda. Portmany, C-731; y c. Manuel Sorà, C-812), en el municipio de Sant Antoni de Portmany.

De acuerdo con el planeamiento vigente, el ámbito de actuación se sitúa dentro de suelo urbano consolidado, destinado en Zona Turística Hotelera A, donde se permite el uso comercial. Según el Plan Territorial de Ibiza, la porción del solar afectada por el proyecto se encuentra calificada como suelo urbano, mientras que el resto del solar, no afectado directamente por la edificación comercial y aparcamiento en superficie, está calificada como área de transición: suelo rústico protegido (SRP). La actividad no se sitúa dentro de área de prevención de riesgos (APR) de erosión o de deslizamiento. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares 2015-2024, el ámbito de actuación se localiza en una zona con riesgo moderado de incendio forestal (ZAR).

El ámbito de actuación 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, y se localiza dentro de la cuenca hidrográfica del Torrente de Buscatell, en una zona potencialmente inundable, afectada por su llanura geomorfológica de inundación. La parte de la parcela no afectada directamente por el proyecto se localiza dentro de una APR de inundación.

El nuevo establecimiento comercial se localiza encima de la masa de agua subterránea 2002M2 «Pla de Sant Antoni», acuífero superficial en mal estado cualitativo y cuantitativo, y con una elevada vulnerabilidad a la contaminación. Según el Bioatlas (cuadrícula 1x1, código 8.643), en el ámbito de actuación no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. De acuerdo con el documento ambiental, el proyecto se desarrolla en una zona urbana transformada, donde aparece vegetación ruderal, espacios sin vegetación y zonas con caña común, y la fauna es la propia de ambientes con presencia humana.

Ningún elemento de interés cultural, ni ejemplares arbóreos, catalogados, se encuentran afectados por el proyecto.

3. Características del potencial impacto: ninguno de los impactos del proyecto se consideran severos o críticos. Para aquellos impactos de signo negativo y compatibles, se han previsto medidas correctoras.

Dado que el ámbito de actuación del proyecto se localiza en zona potencialmente inundable, se han propuesto medidas para minimizar este riesgo, de acuerdo con estudio de inundabilidad aportado por el promotor. Sin embargo, se debe tener en cuenta que en fecha de redacción de este informe no se dispone de informe preceptivo de la administración competente en materia de gestión del DPH, en relación con las medidas propuestas en el documento ambiental para minimizar este riesgo.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto básico integrado de construcción de una nave para uso de supermercado en régimen de autoservicio, Sant Antoni de Portmany (Ibiza)», firmado, con fecha noviembre de 2019, por el Sr. Jordi Mulà y Casagran, ingeniero industrial, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado, con fecha noviembre de 2019, 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. Durante la fase de obras, se llevarán a cabo riegos periódicos para disminuir la generación de polvo.
2. Dado que la actividad se localiza en una zona con riesgo moderado de incendio forestal, durante la realización de las obras, se deberá 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 medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8.2.c).
3. Dado que la zona presenta una elevada vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, «Durante la ejecución de las obras, se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».
4. Los resultantes de las tierras de excavación u otros residuos de construcción y demolición (RCD) de la obra se llevarán a planta de tratamiento autorizada o a cantera con proyecto de restauración aprobado, en aquellas que lo prevean.





5. Las zonas ajardinadas previstas en el proyecto deberán diseñarse con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. Su riego se deberá llevar a cabo preferentemente mediante aguas pluviales limpias recogidas en 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.
6. El proyecto deberá 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 lo establecido en el art. 60, apartado 8, del PHIB vigente.
7. El alumbrado exterior de la instalación deberá seguir los principios de racionalidad ambiental de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energético y de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
8. De acuerdo con informe del departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, se deberá disponer de un plan de mantenimiento, vaciado, limpieza y gestión de los residuos del separador de hidrocarburos.
9. Los interruptores de los baños deberán ser con temporizador, con el objeto del ahorro de energía, y se deberán instalar reductores del caudal de agua en grifos y lavabos, así como dobles pulsadores en las cisternas de los WC, para ahorrar agua.
10. Se deberá disponer de recipientes adecuados para garantizar la separación selectiva de los residuos que se generen en el establecimiento comercial, que deberán ser entregados a gestores autorizados, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda establecer la recogida de estos residuos mediante los servicios municipales.
11. En caso de que el presupuesto del proyecto supere el millón de euros, el promotor deberá 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 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.

Por otro lado, se recuerda que:

- De acuerdo con el artículo 105, apartado 1, del PHIB, 2015-2021 se deberá disponer de autorización de la administración competente en materia de gestión del DPH, dado que el proyecto se localiza en zona potencialmente inundable.
- De acuerdo con la Disposición adicional tercera de la LUIB, el estudio de movilidad deberá ser aprobado por la administración competente, previos los informes que se establecen.
- De acuerdo con la DG de Comercio, se deberá tramitar la solicitud de autorización autonómica de gran establecimiento comercial ante este organismo.

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.

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 será 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 47.6 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta propuesta de 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.

Palma, 20 de diciembre de 2021

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

