



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

7952

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 construcción y actividad de gran establecimiento comercial en la calle Capifort (TM MAÓ) (ALDI MASQUEFA SUPERMERCADOS S.L) (62a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 10 de junio de 2022, 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 de construcción y actividad de gran establecimiento comercial en la calle Capifort (TM MAÓ) (ALDI MASQUEFA SUPERMERCADOS S.L), 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, 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, el «Proyecto de implantación de gran establecimiento comercial en la calle Capifort 11 POIMA (TM Maó)», 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 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

La parcela objeto del proyecto está situada, según el PDSECM, en Zona PI (Polígono Industrial) de Maó, referencia catastral 6761201FE0166S0001WT. La parcela se sitúa en suelo urbano consolidado con la calificación IN-9 con uso unifamiliar comercial, y está limitada por el viario avenida Cap de cavalleria y calle de Capifort. Según el planeamiento urbanístico, la parcela tiene una superficie urbanizable de 9.995 m². La edificación ocupará parcialmente la parcela, con una superficie proyectada de 4.530,8 m², que no llega a la ocupación máxima permitida por la normativa urbanística en el PDSECME para la parcela. El promotor indica que la superficie restante será dedicada a otros usos posteriormente.

El objeto del proyecto es la implantación de un supermercado en una superficie construida es de 4.530,8 m², con un único edificio de planta baja con una superficie de 1.650,94 m² y el resto se destinará a plazas de aparcamiento en superficie, espacios de maniobra y de tráfico, y zonas ajardinadas. La superficie útil de venta es de 1.000 m². La nueva instalación tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, según la definición del art. 12 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Baleares, puesto que dispondrá de una superficie útil para la exposición y venta mayor en 400 m² en la isla de Menorca, y, por lo tanto, considerado centro generador de movilidad de acuerdo con la disposición adicional tercera de la ley 12/2017 de urbanismo de las Islas Baleares. Así, el promotor tendrá que tramitar la solicitud de autorización autonómica de gran establecimiento comercial ante la DG de Comercio de la Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.

De acuerdo con el PTIME, la parcela se sitúa en suelo urbano consolidado con la calificación IN-9 con uso unifamiliar comercial, y está limitada por el viario avenida Cap de cavalleria y calle de Capifort. El proyecto se desarrolla en un entorno urbano consolidado, sin situarse en zonas de fragilidad paisajística y/o cultural. Se encuentra a aproximadamente 250 m de una zona clasificada como Área de Interés Paisajístico (AIP) de Menorca, Zona 23 periurbana de Maó_Es Castell. En el informe paisajístico se especifican que la altura del edificio no

destaca sobre el entorno urbano consolidado, con varias edificaciones entre la nueva construcción y la AIP, y por eso la nueva construcción que no será visible desde esta. Además, como actualmente ya existen construcciones, por lo que no consideran que haya impacto paisajístico respecto a la situación actual.

En cuanto al suministro de agua potable del supermercado será mediante conexión directa con la red municipal existente, siendo la previsión de consumo de 2 m³/día. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para extraer las aguas residuales. Respecto a las aguas pluviales, en el proyecto se prevé la recogida separada de las pluviales limpias de los tejados, para su almacenamiento en un depósito de 18 m³ para su reaprovechamiento para el riego de la zona ajardinada y pavimento permeable, y el resto se verterán a la red de pluviales.

El PDSECME establece que un establecimiento comercial tiene que disponer de una capacidad de autoconsumo de como mínimo el 50% de la potencia eléctrica consumida. Por lo tanto, si la potencia contratada es de 90 kW, habrá que disponer de placas fotovoltaicas con una capacidad de 45 kW. Se prevé instalar placas fotovoltaicas en la cubierta del nuevo edificio, con una potencia pico de al menos 320 kWp, para cubrir el 50% del consumo eléctrico. El documento ambiental indica que en el proyecto han previsto una instalación placas fotovoltaicas con un potencial aproximado de 45kw permitiendo cubrir aproximadamente el 50% del consumo energético de la tienda. Además, para la producción de ACS, se ha previsto situar una placa solar a cubierta por acumulación de 75 litros que cubrirá todos los puntos de ACS. Así mismo, justifican que incluirán otras medidas de ahorro y eficiencia energética: deslumbramiento led, aprovechamiento térmico del condensador de frío para calentar las instalaciones interiores y mejoras del frío industrial.

No afecta a ninguno de los espacios de relevancia ambiental definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo LECO (ENP y RN2000) ni la LEN (Ley 1/91, de 30 de enero). No se localiza ningún espacio Red Natura 2000 en el emplazamiento del proyecto o su entorno. En el ámbito de actuación no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. Tampoco está situada en ZEPA. El documento ambiental no prevé sobre la fauna o la flora, ja que se trata de una superficie actualmente asfaltada.

De acuerdo con el IDEIB, la parcela no se encuentra en APR.

Respecto a las aguas superficiales, forma parte de la cuenca hidrográfica del Torrent des Gorg. La parcela objeto de estudio no se sitúa dentro de una zona potencialmente inundable, ni zona de riesgo potencial significativo de inundación ARPSI.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1901M1 «Maó» que según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA, se trata de un acuífero superficial en estado cuantitativo malo, y cualitativo bueno, en una zona de riesgo de contaminación por nitratos, cloruros y sulfatos.

En el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado que se pueda ver afectado.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de obras se prevén los siguientes efectos adversos sobre el medio ambiente: ruido, disminución puntual de la calidad del aire, y pequeñas emisiones de polvo.

Durante la fase de funcionamiento, se prevén como principales impactos negativos la generación de residuos, el incremento de las emisiones acústicas y el consumo de agua y energía. Para reducir el consumo de energía proponen la instalación de placas solares fotovoltaicas e impulsar medidas de ahorro y eficiencia energética. También contemplan medidas para el ahorro de agua. Para la gestión de residuos, contemplan la separación por tipología de gestión y la sede tratamiento por gestores autorizados. Para la corrección de las emisiones acústicas, sitúan toda la maquinaria en un único espacio que estará delimitada verticalmente por paredes de panel de hormigón prefabricado de 20 cm de grosor.

Estos impactos no suponen efectos ambientales adicionales o desviaciones en los efectos previsibles generales imputables al uso ya previstos en el planteamiento urbanístico. 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 de ampliación de una superficie comercial existente dentro de zona urbana consolidada, 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 es la construcción de un supermercado existente con una superficie construida de 4.530,8 m². La superficie útil de venta es de 1.000 m². El proyecto prevé 69 plazas de aparcamiento, de las que 2 plazas serán para recarga de vehículos eléctricos, y 4 serán aparcamientos adaptados a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El documento ambiental indica que en el proyecto han previsto una instalación placas fotovoltaicas con un potencial aproximado de 45kw permitiendo cubrir aproximadamente el 50% del consumo energético de la tienda. Además, para la producción de ACS, se ha previsto situar una placa solar a cubierta para acumulación de 75 litros que cubrirá todos los puntos de ACS. Así mismo, justifican que incluirán otras medidas de ahorro y eficiencia energética: iluminación de tecnología led, aprovechamiento térmico del condensador de frío para calentar las instalaciones interiores y mejoras del frío industrial.

En relación con el suministro de agua potable del supermercado será mediante conexión directa con la red municipal existente. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para extraer las aguas residuales. Respecto a las aguas pluviales, en el proyecto se ha previsto su recogida en un depósito de 18 m³ para su reaprovechamiento para el riego de la zona ajardinada, así como 571,72 m² de superficie permeable, siendo un 12,6% del total de la ocupación.

2. Ubicación del proyecto: en parcela objeto del proyecto está situada, según el PDSECM, en el Polígono Industrial de Maó, referencia catastral 6761201FE0166S0001WT. La parcela se sitúa en suelo urbano consolidado con la calificación IN-9 con uso unifamiliar comercial, y está limitada por los viarios avenida Cap de cavalleria y calle de Capifort. Según el planeamiento urbanístico, la parcela tiene una superficie urbanizable de 9.995 m². La edificación ocupará parcialmente la parcela, con una superficie proyectada de 4.530,8 m², que no llega a la ocupación máxima permitida por la normativa urbanística en el PDSECME. El promotor indica que la superficie restante será dedicada a otros usos posteriormente.

De acuerdo con el PTIME, las parcelas se encuentran calificadas como suelo urbano. Y según el visor del MUIB tienen la calificación IN_9. El proyecto se desarrolla en un entorno urbano consolidado, sin situarse en zonas de fragilidad paisajística y/o cultural. No obstante, se encuentra a aproximadamente 250 m de una zona clasificada como Área de Interés Paisajístico (AIP) de Menorca, Zona 23 periurbana de Maó_Es Castell, por lo que han incluido como anexo I del documento ambiental un Informe de integración paisajística. En el informe paisajístico especifican que la altura del edificio no destaca sobre el entorno urbano consolidado, con varias edificaciones entre la nueva construcción y la AIP, y por eso la nueva construcción que no será visible desde esta. Además, como actualmente ya existen construcciones, no consideran que haya impacto paisajístico respecto a la situación actual.

Respecto a las aguas superficiales, forma parte de la cuenca hidrográfica del Torrent des Gorg. La parcela objeto de estudio no se sitúa dentro de una zona potencialmente inundable, ni zona de riesgo potencial significativo de inundación ARPSI.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1901M1 «Maó» que según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA se trata de un acuífero superficial en estado cuantitativo malo, y cualitativo bueno, en una zona de riesgo de contaminación por nitratos, cloruros y sulfatos.

Según el Bioatlas (cuadrícula 1x1, código 7536), en el ámbito de actuación no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. Tampoco está situada en ZEPA. De acuerdo con el documento ambiental, el proyecto se ejecuta en suelo urbano próximo a otras parcelas ya edificadas con ocupación completa, no se esperan afecciones sobre la fauna, compuesta de especies tolerantes a la presencia humana. En lo referente a la flora, se trata de una superficie asfaltada sin cubierta vegetal, con un único ejemplar de palma canaria (*Phoenix canariensis*).

De acuerdo con el documento ambiental, en el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado que se pueda ver afectado.

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.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de «Proyecto de implantación de gran establecimiento comercial en la calle Capifort 11 POIMA, (TM Maó)» firmado, con fecha diciembre de 2019, por el ingeniero industrial Jordi Mula i Casagran, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado, con fecha enero de 2020, por el Sr. Àngel Pomar y Gomar, y Sra. Clara Fuertes Salom - promotor ALDI MASQUEFA SUPERMERCADOS S.L. -, y los condicionantes siguientes:

1. Respecto al derrumbe de las estructuras previas existentes en la parcela, que no han sido incluidos en el documento de evaluación ambiental se tienen que cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de demolición en cuanto a las obligaciones del productor y poseedor, y si es el caso, del gestor de este tipo de residuo.



Durante la fase de derrumbe, para disminuir los impactos sobre la atmósfera, los acopios de materiales se tendrán que rociar con agua; engrabar 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 ruido se llevarán a cabo en horario diurno, en días laborables y sin sobrepasar los límites de ruido legalmente establecidos. Además, se usará la maquinaria a ciertas horas, cuando las molestias sean menores, con un mantenimiento de la maquinaria en buen estado y con limitaciones de la velocidad.

Se aplicarán estos mismos principios y legislación en la fase de construcción.

2. Se plantarán preferentemente con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico y se regarán durante las horas de menor insolación con aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente, según establece el artículo 63.1 de la Resolución de la directora general de Recursos Hídricos mediante la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado mediante el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero (BOIB n.º 43 de 4 de abril de 2019).

3. Se adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje y, a su vez, y que permitan el almacenamiento para un uso posterior o la reincorporación al medio. 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.

4. Dado que la zona presenta vulnerabilidad moderada 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».

5. Se adoptarán las medidas necesarias para cumplir los límites de contaminación acústica de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y la Ordenanza reguladora durante la fase de ejecución del proyecto.

6. 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 energético y de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.

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 47.6 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