



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

8405

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 de edificación y actividad de local comercial aislado» en ronda Carlos V n.º 48» de implantación de gran establecimiento comercial, TM Lluçmajor (39a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de julio 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 básico de edificación y actividad de local comercial aislado» en ronda Carlos V n.º 48» de implantación de gran establecimiento comercial (TM Lluçmajor), 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 básico de edificación y actividad de local comercial aislado en ronda Carlos V n.º 48 de implantación de gran establecimiento comercial (TM Lluçmajor)», 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 a construir tiene una superficie de 3.303,28 m² del término municipal de Lluçmajor con referencia catastral n.º 1110144DD9711S0001AB, con clasificación, de acuerdo al suelo urbano en el Plan Territorial Insular de Mallorca (en lo sucesivo PTIMA) y la certificación del ayuntamiento de Lluçmajor, de solar en suelo urbano con uso residencial intensivo que permite el uso comercial. La parcela está limitada por las vías Ronda Carlos V, calle Monasterio y calle Ramon Llull. Tendrá dos accesos, uno de entrada por la Vía Ronda Carlos V, y una de salida por la calle Ramon Llull.

En el proyecto de actividad se describe la construcción con único edificio que será de 1.726,68 m² de la parcela (1.655,25 m² de local comercial y 71,43 m² de soportal). La superficie construida total de las áreas de circulación y aparcamiento sobre el terreno serán de 1.772,26 m². La construcción del local comercial será de un subterráneo de la misma superficie que el local comercial, planta baja de ocupación en superficie de 1.655,25 m² con altura máxima de 4 m, soportal de 71,43 m² y altillo de 250 m² con una altura máxima de 4,50 m, siendo así la superficie útil interior de 1.905,25 m², y el total edificado de 1.976,68 m². Dentro de la edificación, la memoria técnica, identifica la zona comercial en 1.237,75 m², siendo inferior al máximo permitido para la zonificación tipo 4 (con un máximo de 1.500 m²) que establece el Plan Director Sectorial de Equipaciones Comerciales de Mallorca (en lo sucesivo PECMa) en el plano 26 para el ámbito de Lluçmajor. En el subterráneo se dispondrá de aljibe y espacio para maquinaria de presión necesarios para el edificio comercial.

El documento ambiental contempla la construcción de un aparcamiento en superficie de 57 plazas, de las que 4 estarán adaptadas según la eliminación de barreras arquitectónicas, con aparcamiento de bicicletas y un punto de recarga para coches eléctricos.

En el documento técnico se hace referencia a la permeabilidad de la construcción se especifica «se dispondrá de una superficie permeable de 547,4 m en las zonas de placa de aparcamiento, cumpliendo el 10% de la superficie del solar».



En relación con el consumo energético, el documento técnico prevé la instalación un sistema fotovoltaico, por paneles solares dispuestos en la cubierta con 4 onduladores de 35 kw cada uno, y un total de 704 placas solares de 315 wp. El sistema dispondrá de una potencia pico de 121,7 kmp, siendo el cálculo de la potencia anual generada de 283.958 kw/h, correspondiendo así al 52,70% del consumo anual, superior al 50% exigido por normativa. Así mismo, para el suministro de agua caliente sanitaria, contempla la instalación de un sistema de producción de ACS de placas solares de tipos termosifón para la producción

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, ni ningún Hábitat de Interés Comunitario.

En cuanto al suministro de agua potable será mediante conexión directa con la red municipal existente, cuentan con un aljibe para acumular el agua potable y contraincendios con un volumen de 40 m³. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para extraer las aguas residuales y aguas pluviales.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1821M1 «Marina de Lluçmajor», es un acuífero profundo que, según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA, se encuentra en estado cuantitativo bueno y cualitativo malo. Presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos, con riesgo de contaminación por nitratos y cloruros.

Según el Bioatlas (cuadrícula 5x5, código 403), en el ámbito de actuación no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. 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.

En el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado que se pueda ver afectado. En cuanto al paisaje, se trata de una zona de transición urbana porque todavía quedan algunas parcelas sin edificar.

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, ocupación de suelo urbano y la eliminación de vegetación con bajo valor biológico.

Durante la fase de funcionamiento, se prevén como principales impactos negativos el incremento de las emisiones acústicas y el consumo de agua y energía, y la generación de residuos. Para reducir el consumo de energía proponen la instalación de placas solares fotovoltaicas e impulsar medidas de ahorro y eficiencia energética.

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, si se incorporan los condicionantes, si hubiera, y las medidas previstas 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

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 en 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: en el documento ambiental y la memoria técnica del proyecto de actividad se describe la construcción con único edificio que será de 1.726,68 m² de la parcela (1.655,25 m² de local comercial y 71,43 m² de soportal). La superficie construida total de las áreas de circulación, ajardinamiento y y aparcamiento será de 1.772,26 m².

La construcción del local comercial constará de un subterráneo de la misma superficie que la planta baja, planta baja de ocupación en superficie de 1.655,25 m², soportal de 71,43 m² y altillo de 250 m², siendo así la superficie útil interior de 1.905,25 m², y el total edificado de 1.976,68 m². Dentro de la edificación, la memoria técnica identifica la zona comercial en 1.237,75 m², siendo inferior al máximo permitido



para la zonificación tipo 4 (con un máximo de 1.500 m²) que establece el PECMa en el plano 26 para el ámbito de Lluçmajor. En el subterráneo se dispondrá de aljibe y espacio para maquinaria de presión necesarios para el edificio comercial.

La memoria técnica del proyecto y el documento ambiental contemplan la construcción de un aparcamiento en superficie de 57 plazas. La superficie construida de las áreas de circulación, ajardinamiento y aparcamiento sobre el terreno serán de 1.772,26 m².

El suministro de agua potable del supermercado será mediante conexión directa con la red municipal existente, cuentan con un aljibe para acumular el agua potable y contraincendios. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para extraer las aguas residuales y pluviales.

En relación con el consumo energético, el documento técnico prevé la instalación de un sistema fotovoltaico que producirá más del 50% del consumo del local. Así mismo, para el suministro de agua caliente sanitaria, contempla la instalación de un sistema de producción de ACS de placas solares.

2. Ubicación del proyecto: el edificio a construir se ubica en la parcela con referencia catastral 1110144DD9711S0001AB. Se encuentra limitada por las vías Ronda Carlos V, calle Monasterio y calle Ramon Llull del TM de Lluçmajor.

De acuerdo con el PTIMA, la parcela se encuentra calificada como suelo urbano con uso residencial intensivo que permite el uso comercial. Está situada fuera de Áreas de Prevención de Riesgos y situadas en la Unidad de Paisaje UP7 Mitjorn.

No afecta 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, ni ningún Hábitat de Interés Comunitario.

El proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) «Marina de Lluçmajor»

En el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado, ni especies catalogadas ni amenazadas que se puedan ver afectadas. En cuanto al paisaje, se trata de una zona de transición urbana porque todavía quedan algunas parcelas sin edificar.

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 básico de edificación y actividad de local comercial aislado en ronda Carlos V n.º 48 de implantación de gran establecimiento comercial (TM Lluçmajor)», firmado, con fecha febrero de 2021, por el ingeniero industrial n.º colegiado 441 Francesc Xavier Mestre Mestre, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental y memoria técnica - promotor CECOSA SUPERMERCADOS SL -, y los condicionantes siguientes:

1. Dado que la zona presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos, se atenderá a lo dispuesto en 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».
2. El proyecto tendrá que 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.
3. 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, 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.
4. 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.
5. Se recuerda, relación con la emisión de ruidos, se tendrá que cumplir el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por lo que se desarrolla la Ley /2003, de 17 de noviembre, de ruido, y la Ordenanza reguladora para la protección de la atmósfera ante la contaminación por ruidos y vibraciones del municipio, y se tomarán las medidas correctoras necesarias.

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 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 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.

(Firmado electrónicamente: 12 de septiembre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

