

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

8772

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 y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento, TM Santa Margalida (71a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 21 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 y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento (TM de Santa Margalida), 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 «Edificio Comercial para Supermercado y Aparcamiento en la ctra. Artà-Alcúdia s/n, Can Picafort, TM Santa Margalida)», 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, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la eliminación del actual edificio comercial y la construcción de un nuevo edificio, destinado a supermercado de alimentación, y aparcamiento vinculado a la actividad principal. El nuevo edificio comercial constará de planta subterránea, planta baja y planta primera, con una superficie útil comercial de 2.822,93 m², y una superficie planta de construcción de 1.521,45 m². El aparcamiento tendrá una de 2.937,18 m² con 116 aparcamientos para vehículos motorizados y 20 de bicicletas, con 2 plazas destinadas a personas de movilidad reducida y 6 de recarga eléctrica gratuita. La zona ajardinada cubre 2.381,15 m².

El nuevo establecimiento comercial se localiza en el solar con ref. catastral 2815952EE1021N0001QT con una superficie, según catastro, de 5959 m², delimitado por los viales carretera Artà-Alcúdia, calle Aladern, y calle Carritxó, en Can'n Picafort (TM de Santa Margalida). De acuerdo con el PTM, la zona de estudio se encuentra calificada como suelo urbano y urbanizable, y según las NNSS vigentes de Ca'n Picafort, la parcela referida se encuentra clasificada como Zona Residencial Extensiva, donde se permite el uso comercial, actualmente ocupada por un establecimiento de las mismas características.

El establecimiento comercial dispondrá de tres accesos a pie para los clientes y tres accesos de entrada-salida para los vehículos, uno de ellos destinado exclusivamente a los vehículos de abastecimiento del centro. La instalación dispondrá también en las marquesinas del aparcamiento de placas fotovoltaicas, y sistema separativo de evacuación de aguas pluviales y residuales.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos: las emisiones sonoras (maquinaria, demolición, excavación y movimientos de materiales) y de gases de efecto invernadero a causa del uso de maquinaria, la generación de polvo y partículas en suspensión, el riesgo de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes, y el impacto paisajístico. La afección sobre el suelo se considera moderada o asumible (cambios en la morfología original del terreno, pérdida de



suelos, mezcla de capas edáficas, cambios en la estructura del suelo y afección de su calidad, destrucción de hábitats faunísticos del suelo, impermeabilización del suelo y compactación) puesto que actualmente la parcela está urbanizada y dentro de un ambiente urbano. Así mismo, el impacto paisajístico, por el mismo motivo, se considera bajo.

Por otro lado, durante la fase de funcionamiento, se han descrito como impactos ambientales negativos más relevantes, las emisiones sonoras (sin embargo, los niveles sonoros estimados en el estudio de simulación acústica para la actividad serán inferiores a los que establece la normativa vigente), emisiones de gases de efecto invernadero, y la generación de residuos (residuos orgánicos, cartones, plásticos y fluorescentes), aumento de las demandas energéticas e hídricas y de aguas residuales. Respecto al impacto paisajístico, la modificación de la edificación prevé una reducción de la volumetría (de 3.613 m³ a 1.521,45 m³), y sus fachadas incluirán las especificaciones municipales de integración, aunque significará un aumento de las marquesinas en el aparcamiento.

En el DEIA se prevén medidas para minimizar y corregir los efectos negativos durante la fase de ejecución y funcionamiento (reutilización de materiales de la excavación, control y reposición de las posibles pérdidas de aceite o combustible de la maquinaria, optimización de viajes de maquinaria y camiones, retirada de vías de acceso del material, riego de las zonas de excavación y accesos, cumplimiento del horario de trabajo de la maquinaria, maquinaria con cumplimiento de la legislación de nivel sonoro, mantenimiento de maquinaria, aplicación de las medidas de las auditorías energéticas, siembra del mismo número de individuos de *Pinus halepensis* talados, etc)

Entre los efectos positivos, se prevé, una mejora de la movilidad en el ámbito, así como la creación de puestos de trabajo y la implantación de una oferta mejorada de servicios.

Considerando la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean asumibles si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas en el documento ambiental y en el resto de documentación técnica (generación de energía por fotovoltaicas, estudio de simulación acústica, estudio de movilidad...).

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 consiste en la eliminación del actual edificio comercial y la construcción de un nuevo edificio, destinado a supermercado de alimentación, y aparcamiento vinculado a la actividad principal. El nuevo edificio comercial constará de planta subterránea, planta baja y planta primera, con una superficie útil comercial total de 2.822,93 m², y una superficie planta de construcción de 1.521,45 m². El aparcamiento tendrá una de 2.937,18 m² con 116 aparcamientos para vehículos motorizados y 20 de bicicletas, con 2 plazas destinadas a personas de movilidad reducida y 6 de recarga eléctrica gratuita. La zona ajardinada cubre 2.381,15 m². El establecimiento comercial dispondrá de tres accesos a pie para los clientes y tres accesos de entrada-salida para los vehículos, uno de ellos destinado exclusivamente a los vehículos de abastecimiento del centro. La instalación dispondrá también en las marquesinas del aparcamiento de placas fotovoltaicas, y sistema separativo de evacuación de aguas pluviales y residuales.

2. Ubicación del proyecto: el nuevo establecimiento comercial se localiza en el solar con ref. catastral 2815952EE1021N0001QT con una superficie, según catastro, de 5.959 m², delimitado por los viales carretera Artà-Alcudia, calle Aladern, y calle Carritxó, a Ca'n Picafort (TM de Santa Margalida). De acuerdo con el PTM, la zona de estudio se encuentra calificada como suelo urbano y urbanizable, y según las NNSS vigentes de Ca'n Picafort, la parcela referida se encuentra clasificada como Zona Residencial Extensiva, donde se permite el uso comercial, actualmente ocupada por un establecimiento de las mismas características.

El proyecto se sitúa dentro de la Unidad de Paisaje 3 (UP-3 Bahías del Norte), en un entorno urbano con poco desnivel donde destacan principalmente como elementos antrópicos la ctra. carretera Artà-Alcudia y otras vías secundarias, así como cartelería diversa, luminarias y señalización viaria. La zona de estudio no se localiza 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, ni dentro de ningún área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de deslizamiento o de incendio. Tampoco se encuentra afectado por ninguna área de riesgo potencial significativo por inundación (ARPSI), ni área de protección territorial (APT) de carreteras. La zona de estudio se encuentra sobre la masa subterránea 1816M2 «Son Real», es un acuífero poco profundo que, según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA, se encuentra en estado cuantitativo malo y cualitativo malo. Presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos, con riesgo de contaminación por nitratos, cloruros y sulfuros. Según el Bioatlas (cuadrícula 1x1, código 2.846), no figura ninguna especie



catalogada, ni amenazada. Por otro lado, en el entorno más próximo al ámbito de actuación no figura ningún elemento patrimonial catalogado.

3. Características del potencial impacto: en la fase de construcción se consideran como efectos adversos más significativos: la afección del sol, las emisiones sonoras (maquinaria, demolición, excavación y movimientos de materiales) y de gases de efecto invernadero a causa del uso de maquinaria, la generación de polvo y partículas en suspensión, el riesgo de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes, y el impacto paisajístico.

Por otro lado, durante la fase de funcionamiento, se han descrito como impactos ambientales negativos más relevantes, las emisiones sonoras, emisiones de gases de efecto invernadero, y la generación de residuos (residuos orgánicos, cartones, plásticos y fluorescentes), aumento de las demandas energéticas e hídricas y aguas residuales. La afección sobre el sol se considera moderado o asumible (cambios en la morfología original del terreno, pérdida de suelos, mezcla de capas edáficas, cambios en la estructura en la estructura del suelo y afección de su calidad, destrucción de hábitats faunísticos del suelo, impermeabilización del suelo y compactación) puesto que actualmente la parcela está urbanizada y dentro de un ambiente urbano. Así mismo, el impacto paisajístico, por el mismo motivo, se considera bajo.

En el DEIA se prevén medidas para minimizar y corregir los efectos negativos durante la fase de ejecución y funcionamiento (reutilización de materiales de la excavación, control y reposición de las posibles pérdidas de aceite o combustible de la maquinaria, optimización de viajes de maquinaria y camiones, retirada de vías de acceso del material, riego de las zonas de excavación y accesos, cumplimiento del horario de trabajo de la maquinaria, maquinaria con cumplimiento de la legislación de nivel sonoro, mantenimiento de maquinaria, aplicación de las medidas de las auditorías energéticas, siembra del mismo número de individuos de *Pinus halepensis* talados, etc)

Entre los efectos positivos, se prevé, una mejora de la movilidad en el ámbito, así como la creación de lugares de trabajo y la implantación de una oferta mejorada de servicios.

Considerando la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean asumibles si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas en el documento ambiental y en el resto de documentación técnica (generación de energía para fotovoltaicas, estudio de simulación acústica, estudio de movilidad...).

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Edificio Comercial para Supermercado y Aparcamiento en la ctra. Artá-Alcúdia s/n, Can Picafort, TM Santa Margalida» - (RE SAA 380).», siempre que se cumplan las medidas propuestas tanto en el Documento Ambiental, redactado con fecha firmado el 29 de julio de 2021 por la geóloga Eva Bernat Trías y la técnica M^a de Mar Buades Feliu de la entidad Tandem Ecoserveis y Geotecnia S.L., - promotor MERCADONA, S.A.-, como el resto de documentación técnica que acompaña el proyecto, y los condicionantes siguientes:

1. El inicio de la actividad no se puede llevar a cabo hasta que no se hayan modificado los siguientes extremos:
 - 1.1 Se debe de ajustar el proyecto del aparcamiento (plazas y accesos) para mantener la totalidad de los árboles de la especie *Pinus halepensis* existentes de la zona libre privada. Estos árboles formarán parte del 40% obligatorio de zonas ajardinadas.
 - 1.2 Se tiene que lograr el 20% de superficie permeable de la parcela.
 - 1.3 Las especies vegetales tendrán que ser autóctonas y de bajo requerimientos hídrico y su riego, de acuerdo con el PHIB, se tendrá que llevar a cabo preferentemente mediante aguas pluviales limpias recogidas en la misma instalación. Se tiene que instalar un sistema de recogida y almacenamiento de aguas pluviales.
 - 1.4 Se tiene que modificar el proyecto para aumentar la producción de energía renovables para lograr el 50% de generación de energía por autoconsumo, e incluir sistemas para lograr el mínimo del 70% del agua caliente sanitaria consumida, de acuerdo con el PDSECMa.
 - 1.6 El Plan de Vigilancia Ambiental tendrá que clarificar qué indicadores de seguimiento se utilizarán, y las medidas a adoptar, en caso de incumplimiento.

Se recuerda que 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.

Se recuerda que, si el proyecto supera el millón de euros, el promotor tendrá que 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.

2. No se ha incluido en el documento de evaluación de impacto ambiental simplificado la evaluación de la fase de derrumbe del edificio que existe actualmente en la parcela, por lo que se recuerda:

2.1 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».

2.2 Durante la fase de obras, 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 en ciertas horas, cuando las molestias sean menores, con un mantenimiento de la maquinaria en buen estado y con limitaciones de la velocidad.

2.3 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 construcción y demolición en cuanto a las obligaciones del productor y poseedor, y si es el caso, del gestor de este tipo de residuo.

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 octubre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

