



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

9165

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de reforma y ampliación de supermercado existente en la Avenida Joan Miró 4, El Terreno, TM Palma (28a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 11 de agosto de 2022, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual 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 reforma y ampliación de supermercado existente en la Avenida Joan Miró 4, El Terreno, (TM Palma)», 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 cual 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 al anexo 2 del Decreto Legislativo, el «Proyecto de reforma y ampliación de supermercado existente en la Avenida Joan Miró 4, El Terreno, (TM Palma)», se incluye en su punto 3 del grupo 4:

Grandes establecimientos comerciales segundos 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 a 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 cual 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 demolición de las plantas primera y segunda y la reordenación para la mejora de las superficies y volúmenes existentes en el actual centro comercial destinado a supermercado de alimentación y aparcamiento vinculado a la actividad principal, al solar con ref. catastral 8101011DD6880A0001DD, con una superficie de 3.985,00 m² delimitado por los viarios Avenida Joan Miró y calle de la Rosa (vial con servidumbre de a la parcela superior pero propiedad del Promotor), y dos parcelas confrontadas construidas. El acceso de peatones es por Avenida Joan Miró y del tráfico rodado por la calle de la Rosa. De acuerdo con el PTMa, la zona de estudio se encuentra calificada de área de desarrollo: suelo urbano y urbanizable. Por otro lado, según el PGOU de Palma, la parcela referida se encuentra clasificada como RE_EP_E4a (Plurifamiliar aislada). Con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1998, la parcela de proyecto pasó a tener clasificación de uso residencial plurifamiliar donde el uso comercial se compatible en planta baja.

La reforma consiste en la demolición de las plantas primera y segunda y la reordenación para la mejora de las superficies y volúmenes existentes de forma que se aumenta la superficie comercial. El edificio actual ocupa sótano, planta baja, primera y segunda planta. Con la modificación, la suma de superficies construidas se reduce de 4.425,63 m² a 4.180,12 m², mientras que la superficie comercial aumenta de 1.242,97 m² a 1.565,10 m². El edificio actualmente ocupa una superficie de planta de construcción de 1.701,04 m², que excede la ocupación permitida (esta área tiene un máximo de edificabilidad del 40% de la superficie de la parcela, que sobre 3.985,00 m² serían 1.594,00 m²), que se reduciría con el proyecto a 1.569,89 m² cumpliendo así la normativa municipal de la zona.

La actividad económica se desarrollará a planta al sótano y planta baja conectados por una rampa. En la primera planta y primer piso se distribuirán el almacén, obrador, espacios para el personal y otras dependencias anexas. La superficie edificada de la segunda planta, se destina a dependencias del personal, otras dependencias e instalaciones, quedando el resto de la superficie libre como zona descubierta y aparcamiento. En planta baja y segunda planta se instalará el aparcamiento de 75 plazas.

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 sol se considera moderado 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) ja que actualmente la parcela ya 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, emisiones de gases de efecto invernadero, y la generación de residuos (residuos orgánicos, cartones, plásticos y fluorescentes). Respecto al impacto paisajístico, la modificación de la edificación prevé una reducción de la volumetría (de 1.701,04 a 1.569,89 m³), y sus fachadas incluirán las especificaciones municipales de integración, aunque significará un aumento de las marquesinas al aparcamiento.

Al DAIA 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, etc.)

Entre los efectos positivos, se prevé, una reducción de la demanda energética y de emisiones sonoras.

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 al documento ambiental y al 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 demolición de las plantas primera y segunda y la reordenación para la mejora de las superficies y volúmenes existentes en el actual centro comercial de forma que se aumenta la superficie comercial. El edificio actual ocupa sótano, planta baja, primera y segunda planta con actividad de supermercado. Con la modificación, la suma de superficies construidas se reduce de 4.425,63 m² a 4.180,12 m², mientras que la superficie comercial aumenta de 1.242,97 m² a 1.565,10 m². El edificio actualmente ocupa una superficie de planta de construcción de 1.701,04 m², que excede la ocupación permitida (esta área tiene un máximo de edificabilidad del 40% de la superficie de la parcela, que sobre 3.985,00 m² serían 1.594,00 m²), que se reduciría con el proyecto a 1.569,89 m² cumpliendo la normativa municipal de la zona.

La actividad económica se desarrollará en planta sótano y planta baja conectados por una rampa. A la primera planta y primer piso se distribuirán el almacén, obrador, espacios para el personal y otras dependencias anexas. La superficie edificada de la segunda planta, se destina a dependencias del personal, otras dependencias e instalaciones, quedando el resto de la superficie libre como zona descubierta y aparcamiento. En la planta baja y segunda planta se instalará el aparcamiento de 75 plazas.

2. Ubicación del proyecto: se localiza al solar con ref. catastral 8101011DD6880A0001DD, con una superficie de 3.985,00 m² delimitado por los viales Avenida Joan Miró y calle de la Rosa (vial con servidumbre a la parcela superior pero propiedad del Promotor), y dos parcelas confrontadas construidas. El acceso de peatones es por Avenida Joan Miró y del tráfico rodado por la calle de la Rosa. De acuerdo con el PTMa, la zona de estudio se encuentra calificada de área de desarrollo: suelo urbano y urbanizable. Por otro lado, según el PGOU de Palma, la parcela referida se encuentra clasificada como RE_EP_E4a (Plurifamiliar aislada). Con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1998, la parcela del proyecto pasó a tener clasificación de uso residencial plurifamiliar donde el uso comercial es compatible en planta baja.



El proyecto se sitúa dentro de la Unidad de Paisaje 4 (UP-4 Badia de Palma y Plan de San Jorge), el Distrito 2, Poniente, en el barrio de Son Armadans, en entorno urbano con poco desnivel donde destacan principalmente elementos antrópicos. 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 ninguna área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de derrumbes 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. 1814M3 «Pont de Inca», acuífero poco profundo en mal estado, con buen estado cuantitativo y mal estado cualitativo, con moderada vulnerabilidad de contaminación por Nitratos, Cloruros y Sustancias Prior. Según el Bioatles (cuadrícula 1x1, código 3.708) no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. De acuerdo con el IDEIB y el documento ambiental, no existe ningún elemento patrimonial catalogado dentro del ámbito de actuación, ni en sus proximidades.

3. Características del potencial impacto: en 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 sol se considera moderado 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, emisiones de gases de efecto invernadero, y la generación de residuos (residuos orgánicos, cartones, plásticos y fluorescentes). Respecto al impacto paisajístico, la modificación de la edificación prevé una reducción de la volumetría (de 1.701,04 a 1.569,89 m³), y sus fachadas incluirán las especificaciones municipales de integración, aunque significará un aumento de las marquesinas al aparcamiento.

Al DAIA 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, etc). Entre los efectos positivos, se prevé, una reducción de la demanda energética y de emisiones sonoras.

Considerada 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 al documento ambiental y al resto de documentación técnica (generación de energía por fotovoltaicas, estudio de simulación acústica, estudio de movilidad...)

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental encomendara el «Proyecto de reforma y ampliación de supermercado existente en la Avenida Joan Miró 4, El Terreno, (TM Palma)» siempre que se cumplan las medidas propuestas tanto al Documento Ambiental, redactado con fecha 27 enero de 2022 por la geóloga Eva Bernat Trías y la técnico M^a de Mar Buades Feliu de la entidad Tandem Ecoserveis y Geotecnía S.- promotor MERCADONA, S.A.-, como el resto de documentación técnica que acompaña el proyecto, y los condicionantes siguientes:

1. En las zonas de aparcamiento se tiene que cumplir la previsión de infraestructura que posibilite la instalación futura de un punto de recarga de vehículos eléctricos por cada 5 plazas, así como 20 aparcamientos para bicicletas.
2. Las zonas libres de la parcela no ocupadas por la edificación o aparcamientos se tendrán que ajardinar.
3. Se tiene que lograr como mínimo la superficie mínima permeable de la parcela exigida a la normativa.
4. Las especies vegetales tendrán que ser autóctonas y de bajo requisitos hídricos y su riego, de acuerdo con el PHIB, se tendrá que llevar a cabo preferentemente mediante aguas pluviales limpias recogidas a la misma instalación. Se tiene que instalar un sistema de recogida y almacenamiento de aguas pluviales.
5. Se tiene que modificar el proyecto para aumentar la producción de energías 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.
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 se tiene que cumplir con el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley /2003, de 17 de noviembre, de ruido, y la Ordenanza municipal reguladora para la protección de la atmósfera ante la contaminación por ruidos y vibraciones del municipio, y se tomarán las medidas correctoras necesarias.

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, el cual será responsable de vigilar que se cumplan el conjunto de medidas preventivas y correctoras a aplicar, de acuerdo con el arte. 33.1 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el 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 (AIA).

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 el 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 se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el 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

