

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

9419

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 básico de edificación y actividad de gran establecimiento comercial y aparcamiento en Avenida Prínceps de España, TM Marratxí (70a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 11 de Agosto de 2022, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 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 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de edificación y actividad de gran establecimiento comercial y aparcamiento en Avenida Prínceps de España (TM Marratxí), 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 básico y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento», 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 ejecución de un nuevo edificio comercial, destinado a supermercado de alimentación y aparcamiento vinculado a la actividad principal, en el solar con ref. catastral 6459401DD7866S0001HF, delimitado por la avda. de los Prínceps de España, calle de Can Rado, calle de Can Barrera y calle del Comte Sallent, en la urbanización Es Figueras-Can Farineta (TM de Marratxí), con una superficie total de 4.914 m², según catastro. El nuevo edificio comercial constará de planta subterránea, planta baja y planta primera, con una superficie útil total de 6.761,21 m² y una superficie total de construcción de 7.190,54 m², así como una zona exterior con un aparcamiento en superficie, barrera perimetral vegetal y cuatro zonas ajardinadas.

El establecimiento comercial dispondrá de tres accesos a pie para los clientes y dos accesos de entrada-salida para los vehículos, uno de ellos destinado exclusivamente a los clientes del establecimiento y el otro para uso exclusivo de los vehículos de abastecimiento del centro.

El proyecto incorpora una rotonda en la ctra. Mi-13A, a la altura del establecimiento, con el objeto de resolver los problemas de movilidad asociados a la ejecución del nuevo edificio comercial, a requerimiento del Ayuntamiento de Marratxí y del Consell de Mallorca, y la adecuación del entorno urbano, en cumplimiento de la normativa de accesibilidad, y para la mejora de la seguridad de los peatones y del tráfico rodado.

La instalación dispondrá también de cubierta de placas fotovoltaicas, sistema separativo de evacuación de aguas pluviales y residuales y se prevé también la creación de un carril para bicicletas alrededor del establecimiento, desde la calle del Conde de Sallent, de forma que éste enlace con el carril público existente en la actualidad en la avda. de los Prínceps de España.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos, emisiones sonoras y de gases de efecto invernadero

a causa del uso de maquinaria, la generación de polvo, el riesgo de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes, así como el impacto paisajístico.

Por otro lado, durante la fase de funcionamiento, se han descrito como impactos ambientales negativos más relevantes, las emisiones sonoras (siendo los niveles sonoros estimados en el estudio de simulación acústica para la actividad inferiores a los que establece la normativa vigente), emisiones de gases de efecto invernadero, y la generación de residuos y aguas residuales. Entre los efectos positivos, se prevé, una vez introducidas las medidas previstas (construcción de una redonda a la Mi-13^a, siembra de árboles en la calle...), una mejora de la movilidad en la zona, así como la creación de puestos de trabajo y la implantación de una oferta de servicios no existentes a la zona. Por otro lado, el edificio comercial supondrá un menor impacto visual respecto de la situación actual (nave industrial), puesto que se prevé una reducción de la altura de 12,40 m a 9,65 m y una reducción de la volumetría de 44.057 m³ a 15.449 m³.

Debido a 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 y al resto de documentación técnica aportada por el promotor (estudio de simulación acústica, estudio de movilidad...).

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Dado que en el expediente figuran informes favorables de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje y de la Dirección Insular de Movilidad del Consell de Mallorca, se ha omitido consulta a estas administraciones, presumiblemente afectadas por el proyecto.

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

- La Dirección Insular de Movilidad, del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consejo de Mallorca, con fecha 3 de noviembre de 2020, informó lo siguiente:

“Conclusión

De acuerdo con todo esto, informo favorablemente el estudio de movilidad de implantación de gran establecimiento comercial en la avenida Prínceps de España del TM de Marratxí.»

- La Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consejo de Mallorca, con fecha 6 de noviembre de 2020, informó lo siguiente:

“IV. Conclusión

Por todo esto, se emite informe favorable, con las condiciones siguientes:

- Hace falta que los planos de la P. Baja (n.5) y de Fachadas (n.7) del Proyecto básico y ejecución presentados el 29.10.2020 para enmienda de deficiencias, que sustituyen a los n.5 y n.7 con visado COAIB 11/03808/20 de fecha 28.04.2020, se visen por el COAIB y se integren en el proyecto.*
- Hace falta también que la memoria de implantación comercial de cumplimiento del PECMa se integre en el proyecto y sea prevalente sobre otros documentos del proyecto en cuanto que documentación exigible para la autorización de la actividad de acuerdo con la DT4a de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de Comercio de las Islas Baleares.*
- El inicio de la actividad no se puede llevar a cabo hasta que no se hayan ejecutado y entren en servicio las medidas correctoras previstas en el estudio de movilidad.»*

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 ejecución de un nuevo edificio comercial, destinado a supermercado de alimentación y aparcamiento vinculado a la actividad principal, con una superficie total de 4.914 m², según catastro. El nuevo edificio comercial constará de planta subterránea, planta baja y planta primera, con una superficie útil total de 6.761,21 m² y una superficie total de construcción de 7.190,54 m², así como una zona exterior con un aparcamiento en superficie, barrera perimetral vegetal y cuatro zonas ajardinadas. El establecimiento comercial dispondrá de tres accesos a pie para los clientes y dos accesos de entrada-salida para los vehículos, uno de ellos destinado exclusivamente a los clientes del establecimiento y el otro para uso exclusivo de los vehículos de abastecimiento del centro.

El proyecto incorpora una redonda a la ctra. Mi-13A, a la altura del establecimiento, con el objeto de resolver los problemas de movilidad asociados a la ejecución del nuevo edificio comercial, y la adecuación del entorno urbano, en cumplimiento de la normativa de accesibilidad,



y para la mejora de la seguridad de los peatones y del tráfico rodado.

La instalación dispondrá también en la zona cubierta de placas fotovoltaicas, sistema separativo de evacuación de aguas pluviales y residuales y se prevé también la creación de un carril para bicicletas alrededor del establecimiento, desde la calle del Comte de Sallent, de forma que este enlace con el carril existente en la actualidad a la avda. de los Príncipes de España.

2. Ubicación del proyecto: el nuevo establecimiento comercial se localiza al solar con ref. catastral 6459401DD7866S0001HF, delimitado por la avda. de los Príncipes de España, calle de Can Rado, calle de Can Barrera y calle del Comte Sallent, a la urbanización Es Figueral – Can Pastilla (TM de Marratxí). De acuerdo con el PTM, la zona de estudio se encuentra calificada como Área de desarrollo: Suelo urbano y urbanizable, y según las NNSS vigentes de Marratxí, la parcela referida se encuentra clasificada como Equipación EQ1 (Equipación en Isleta Completa), actualmente ocupada por una nave de uso industrial, almacén, comercial y oficinas.

El proyecto se sitúa dentro de la Unidad de Paisaje 4 (UP-4 Badia de Palma y Plan de San Jorge), a un entorno urbano con poco desnivel donde destacan principalmente como elementos antrópicos la ctra. Mi-13.^a 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 ninguna área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de derrumbe 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 agua subterránea 1814M3 «Pont de Inca», en buen estado cuantitativo y moderada vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación. Según el Bioatles (cuadrícula 1x1, código 2.846), no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada.

Por otro lado, al entorno más próximo al ámbito de actuación no figura ningún elemento patrimonial catalogado.

3. Características del potencial impacto: durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos, emisiones sonoras y de gases de efecto invernadero a causa del uso de maquinaria, la generación de polvo, 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 (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 y aguas residuales. Entre los efectos positivos, se prevé, una vez introducidas las medidas previstas (construcción de una redonda a la Mi-13.^a, siembra de árboles en la calle...), una mejora de la movilidad al ámbito, así como la creación de lugares de trabajo y la implantación de una oferta de servicios no existentes a la zona. Por otro lado, el edificio comercial supondrá un menor impacto visual respecto de la situación actual (nave industrial), puesto que se prevé una reducción de la altura y de la volumetría.

Atendida 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 al documento ambiental, y al resto de documentación técnica aportada por el promotor.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria lo «Proyecto básico y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento», siempre que se cumplan las medidas propuestas tanto al Documento Ambiental, redactado con fecha 12 de noviembre de 2021 por la Sra. Eva Bernat Trías, geóloga, y por la Sra. M^a de Mar Buades Feliu, técnica, de la consultora Tandem Ecoserveis I Geotecnica 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 ejecutado y entren en servicio las medidas correctoras previstas en el estudio de movilidad.
2. Durante la fase de obras, se llevarán a cabo riegos periódicos para disminuir la generación de polvo, los cuales se tendrán que hacer con aguas residuales regeneradas.
3. De acuerdo con el arte. 63 del RD 51/2019, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares, las especies vegetales previstas el proyecto tendrán que ser autóctonas y de bajo requerimiento hídrico y su riego se tendrá que llevar a cabo preferentemente mediante aguas pluviales limpias recogidas a la misma instalación. Alternativamente, en caso de no disponibilidad de estas, se podrá hacer uso de aguas residuales regeneradas, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas.

Así mismo, 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, apartado 8, del PHIB vigente.

Así mismo, la redonda proyectada a la ctra. Mi-13.^a tendrá que disponer de vegetación, la cual tendrá que ser autóctona, con características



parecidas a las del entorno, y de bajo requerimiento hídrico.

4. Los interruptores de los baños tendrán que ser con temporizador, con el objeto del ahorro de energía, y se tendrán que instalar reductores del caudal de agua en grifos y lavabos, así como dobles pulsadores a las cisternas de los WC, para ahorrar agua.

5. Se 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.

6. Se tendrá que disponer de recipientes adecuados para garantizar la separación selectiva de los residuos que se generen al establecimiento comercial, los cuales tendrán que ser entregados a gestores autorizados, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda establecer la recogida de estos residuos mediante los servicios municipales.

7. El Plan de Vigilancia Ambiental tendrá que clarificar qué indicadores de seguimiento se utilizarán, y las medidas a adoptar, en caso de incumplimiento.

8. Dado que el presupuesto del 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 art. 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.

Por otro lado, se recuerda que se tendrán que tener en cuenta las prescripciones del Plan de Establecimientos Comerciales de Mallorca (PECMa), de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Islas Baleares, y de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

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

