

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

11497 *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 ampliación básico y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento en la calle Antoni Planas Juan s/n, TM Marratxí (83a/2022)»*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 4 de octubre 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 de ampliación básico y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento en la calle Antoni Planas Juan s/n (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 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 y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento en la calle Antoni Planas Juan s/n de Marratxí (TM Marratxí)» - promotor INVERSIONES MÜLLER S.L., 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 ampliación de la actividad comercial del establecimiento «Müller» existente en la parcela con referencia catastral 7268802DD7876N0001IP, UR SECTOR 4-2-1 de Marratxí.

La parcela tiene en el PTMa calificación de suelo industrial y clasificación urbano, y en las NNSS del TM de Marratxí calificación de suelo industrial denominación EQ_CU_EQ_CI_SO_S42, SAU RT 6.4 Equipación Cívica Social. La parcela está delimitada por el viario Antoni Planas Juan.

El edificio es un edificio aislado que consta de planta baja, altillo y aparcamiento en superficie para 20 plazas. El aumento de la actividad consiste en la ampliación de la superficie comercial de 699,27 m² a 785,57 m² (12,3%), sin modificar la volumetría del establecimiento comercial ni la configuración del aparcamiento.

El documento de evaluación de impacto ambiental simplificada explica que la modificación consiste en el desplazamiento la separación con el almacén para incluir parte de este como zona de venta de perfumería y elementos de higiene. La modificación no supone afección a la estructura de la edificación, así como tampoco a la iluminación ni a la climatización del espacio puesto que el almacén ya contaba con estas instalaciones.



3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de construcción, únicamente se consideran como efecto adverso, de cariz muy bajo o nulo, solo el aumento puntual de la generación de residuos por el derribo de la pared de construcción ligera de separación entre el almacén y el área comercial de venta, y, por lo tanto, no prevé medidas para minimizar y corregir ningún otro tipo de impacto. No han hecho un análisis de los efectos y las medidas a implementar por el hecho de la inclusión del centro como gran establecimiento comercial con el aumento de la superficie de venta.

La disposición adicional tercera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, incluye los centros generadores de movilidad previstos en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Baleares, los establecimientos definidos como gran establecimiento comercial. La modificación incluye en este centro a la clasificación de gran establecimiento comercial, por lo que queda sometido a las especificaciones ambientales del PDSECMa y el resto de legislación ambiental que sea de aplicación.

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. Ubicación del proyecto: El proyecto consiste en la ampliación de la actividad comercial del establecimiento «Müller» existente en la parcela con referencia catastral 7268802DD7876N0001IP, UR SECTOR 4-2-1 de Marratxí.

La parcela tiene en el Plan Territorial Insular de Mallorca calificación de suelo industrial y clasificación urbano, y a las NNSS del término municipal de Marratxí calificación industrial con la denominación EQ_CU_EQ_CI_SO_S42, SAU RT 6.4 Equipación Cívica Social. La parcela está delimitada por el viario Antoni Planas Juan.

2. Características del proyecto: El edificio es un edificio aislado que consta de planta baja y altillo con aparcamiento en superficie para 20 plazas. El aumento de la actividad consiste en la ampliación de la superficie comercial de 699,27 m² a 785,57 m² (12,3%), sin modificar la volumetría del establecimiento comercial ni la configuración del aparcamiento.

El documento de evaluación de impacto ambiental simplificada explica que la modificación consiste en el desplazamiento de la separación con el almacén para incluir parte de este como zona de venta de perfumería y elementos de higiene. La modificación no supone afección a la estructura de la edificación, así como tampoco a la iluminación ni a la climatización del espacio puesto que el almacén ya contaba con estas instalaciones.

El proyecto se sitúa dentro de la Unidad de Paisaje 6 (UP-6 Badia de Palma y Pla de Sant Jordi), en Polígono de Equipación Cívica Social Marratxí, en un entorno urbano donde destacan principalmente elementos antrópicos. De acuerdo con el IDEIB y el documento ambiental, no existe ningún elemento patrimonial catalogado dentro del ámbito de actuación, ni en sus proximidades. 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 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 1818M1 «Pont d'Inca», acuífero poco profundo en mal estado, con buen estado cuantitativo y mal estado cualitativo, en riesgo de contaminación moderada por Nitratos, Cloruros y Sulfatos. Según el Bioatles (cuadrícula 1x1, código 8.527) en la parcela no hay presencia de ninguna especie catalogada ni amenazada.

3. Características del potencial impacto: durante la fase de construcción, únicamente se considera como efecto adverso, de cariz muy bajo o nulo, el aumento puntual de la generación de residuos por el derribo de la pared de construcción ligera de separación entre el almacén y el área comercial de venta, y, por lo tanto, no prevé medidas para minimizar y corregir ningún otro tipo de impacto. No han hecho un análisis de los impactos y de las medidas a implementar por el hecho de la inclusión del centro como gran establecimiento comercial con el aumento de la superficie de venta.

La disposición adicional tercera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, incluye los centros generadores de movilidad previstos en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Baleares, los establecimientos definidos como gran establecimiento comercial. La modificación incluye en este centro a la clasificación de gran establecimiento comercial, por lo que queda sometido a las especificaciones ambientales del PDSECMa y el resto de legislación ambiental que sea de aplicación.



Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto básico y ejecutivo de edificio comercial para supermercado y aparcamiento en la calle Antoni Planas Juan s/n TM de Marratxí» siempre que se cumplan las medidas propuestas tanto en el Documento Ambiental, redactado por el ingeniero industrial Pere Buñola Sansó, de la entidad Ingeniería ~Consulting S.L.- promotor INVERSIONES MÚLLER S.L.-, como el resto de documentación técnica que acompaña el proyecto, y los condicionantes siguientes:

1. El establecimiento tendrá que contar o instalar un sistema de generación de energía mediante placas fotovoltaicas que logre el porcentaje mínimo del 50% de generación para autoconsumo, así como un sistema que genere un mínimo del 70% de la generación de agua caliente sanitaria mediante placas fotovoltaicas, o energías renovables alternativas.
2. El establecimiento tendrá que contar o instalar medidas de reducción de consumo energético (uso de tecnología LED, el control automático de la iluminación como son la programación de las luminarias, regulación de la intensidad por detección de luz natural, reutilización del calor generado a los sistemas de refrigeración, etc).
3. El establecimiento tendrá que disponer o instalar mínimo 1 plaza de aparcamiento con punto de recarga para vehículos eléctricos, situados en zonas próximas a los accesos.
4. El establecimiento tendrá que contar o instalar un aparcamiento de bicicletas, situado en las proximidades de los accesos, con una dotación mínima de cinco plazas o las que resulten del estudio de movilidad generada.
5. El establecimiento tendrá que contar o incorporar un elemento de arbolado por cada cuatro plazas de aparcamiento en superficie, que se traduciría en 5 elementos arbóreos de especies autóctonas y de bajo régimen hídrico. Su riego se tendrá que llevar a cabo preferentemente mediante aguas pluviales limpias recogidas en la misma instalación y durante las horas de menor insolación.
6. El establecimiento tendrá que contar o instalar un sistema 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 para riego, limpieza o su reincorporación al medio.
7. El establecimiento tendrá que cumplir o modificar el aparcamiento para cumplir con la obligación del porcentaje mínimo de superficie permeable.
8. El establecimiento tendrá que contar o instalar reductores del caudal de agua en grifos y lavabos, así como dobles pulsadores en las cisternas de los WC, para ahorrar agua.
9. El establecimiento tiene que cumplir con la obligación de separación de residuos en origen y contar con recipientes adecuados para garantizar la separación selectiva de los residuos que se generen en el establecimiento comercial, que tendrán que ser entregados a gestores autorizados, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda establecer la recogida de estos residuos mediante los servicios municipales.
10. Dado que la zona se encuentra sobre la masa subterránea en mal estado, con vulnerabilidad de contaminación por Nitratos, 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, así como su limpieza si se produjera una contaminación del suelo por un vertido accidental.

Por otro lado, se recuerda:

1. La obligación de realizar un estudio de movilidad generada, de acuerdo con las condiciones y especificaciones del artículo 59 y el anexo II Plan Director Sectorial de Equipaciones Comerciales de Mallorca (en lo sucesivo PDSECMa), y la Disposición adicional tercera de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares, si aquel no se ha incluido con el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente.
2. La obligación que el establecimiento cumpla con las disposiciones la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Islas Baleares y el artículo 56 del PDSECMa,
3. La obligación que el establecimiento cumpla con las disposiciones del 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 reguladora para la protección de la atmósfera ante la contaminación por ruidos y vibraciones del municipio.
4. La obligación que el establecimiento cumpla con el CTE (Código Técnico de la Edificación) y en concreto el DB-HE 3 de eficiencia de instalaciones lumínicas, así como incluir medidas de ahorro en consonancia con los principios del artículo 56 del PDSECMa, sobre contaminación lumínica, y las medidas de aplicación de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
5. Se tiene que cumplir con el resto de las especificaciones ambientales que le sea de aplicación del PDSECMa.

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: 21 de noviembre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

