

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

361

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 modificación y ampliación de edificio comercial para supermercado en la calle Quartó de Portmany 12-14, TM Ibiza (100a/2022)»

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 9 de septiembre 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 modificación y ampliación de edificio comercial para supermercado en la calle Quartó de Portmany 12-14 (TM Ibiza)», 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 de modificación y ampliación de edificio comercial para supermercado en la calle Quartó de Portmany 12-14 (TM Ibiza)»- promotor CECOSA SUPERMERCADOS, 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 redistribución de un establecimiento comercial medio de uso como supermercado para aumentar la superficie comercial en 409,70 m² (29,91%), pasando de 960,30 a 1.370 m². La remodelación no amplía la volumetría, superficie o estructura del local, puesto que se actúa sobre la distribución y separaciones internas, y tampoco afecta la clasificación del edificio donde se encuentra, puesto que el uso permitido es residencial plurifamiliar con locales comerciales en la planta baja.

El documento de evaluación de impacto ambiental no incluye la existencia de plazas de aparcamiento. Al ser un comercio situado en el interior de la planta baja de un edificio plurifamiliar, no existe zona ajardinada.

El establecimiento comercial se localiza en planta baja del edificio plurifamiliar situado en la parcela con referencia catastral 2974701CD6027S0121ZD con clasificación en el Plan Territorial de Ibiza suelo urbano y en el Plan general de ordenación urbana de Ibiza (PGOU de 1987) como suelo urbano SU5 (zona urbana n.º 5 denominada "Semi-Intensiva") de zona centro. El edificio está delimitado por los viales calle de Sa Guerreria, calle Quart de Portmany y Avda. de Sant Jordi.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos: las emisiones de gases de efecto invernadero y sonoras (maquinaria, demolición y movimientos de materiales) y la generación de polvo y partículas en suspensión. No hay afección sobre el medio biótico (fauna y flora) ni impactos paisajísticos por situarse dentro de un edificio plurifamiliar ya finalizado.

Por otro lado, no se evalúan los impactos durante la fase de funcionamiento, puesto que se han descrito como impactos ambientales existentes previamente a la modificación.

En la DEIA se prevén medidas para minimizar y corregir los efectos negativos durante la fase de ejecución (control y reposición de las posibles pérdidas de aceite o combustible de la maquinaria, optimización de viajes de maquinaria y camiones, cumplimiento del horario de trabajo, maquinaria con cumplimiento de la legislación de nivel sonoro y el mantenimiento exigido, aplicación de las medidas de las auditorías energéticas, etc)

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 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: proyecto consiste en la redistribución de un establecimiento comercial medio de uso como supermercado para aumentar la superficie comercial en 409,70 m², pasando de 960,30 a 1.370 m² (29.91%). La remodelación no amplía la volumetría, superficie o estructura del local, puesto que se actúa sobre la distribución y separaciones internas. Tampoco afecta a la clasificación del edificio donde se encuentra, puesto que el uso permitido es residencial plurifamiliar con locales comerciales en la planta baja, ni la clasificación del comercio como gran establecimiento comercial al PGOU de Ibiza (PGOU de 1987).

El documento de evaluación de impacto ambiental no incluye la existencia de plazas de aparcamiento. Al ser un comercio situado en el interior de la planta baja de un edificio plurifamiliar, no existe zona ajardinada.

2. Ubicación del proyecto: el establecimiento comercial se localiza en planta baja del edificio plurifamiliar situado en la parcela con referencia catastral 2974701CD6027S0121ZD con clasificación en el Plan Territorial de Ibiza suelo urbano y en el Plan general de ordenación urbana de Ibiza (PGOU de 1987) como suelo urbano SU5 (zona urbana n.º 5 denominada "Semi-Intensiva") de zona centre. El edificio está delimitado por los viales calle de Sa Guerreria, calle Quart de Portmany y Avda. de Sant Jordi.

El proyecto se sitúa dentro de la Unidad de Paisaje 5 (En torno a Ibiza), en una parcela completamente urbanizada sin cubierta vegetal. 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 ningún 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 12006M2 «Jesus», acuífero poco profundo en mal estado, con mal estado cuantitativo y mal estado cualitativo, con riesgo moderado de contaminación por c loruros. Según el Bioatlas (cuadrícula 1x1, código 9122) en la parcela no se encuentra dentro de la distribución de ninguna especie catalogada o amenazada.

3. Características del potencial impacto: en la fase de construcción se consideran como efectos adversos más significativos: las emisiones de gases de efecto invernadero y sonoras (maquinaria, demolición y movimientos de materiales) y la generación de polvo y partículas en suspensión. No hay afección sobre el medio biótico (fauna y flora) ni impactos paisajísticos por situarse dentro de un edificio plurifamiliar ya finalizado.

Por otro lado, no se evalúan los impactos durante la fase de funcionamiento, ya que se trata de un supermercado actualmente en funcionamiento.

En la DEIA se prevén medidas para minimizar y corregir los efectos negativos durante la fase de ejecución (control y reposición de las posibles pérdidas de aceite o combustible de la maquinaria, optimización de viajes de maquinaria y camiones, cumplimiento del horario de trabajo, maquinaria con cumplimiento de la legislación de nivel sonoro y con el mantenimiento exigido, aplicación de las medidas de las auditorías energéticas, etc)





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.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto de modificación y ampliación de edificio comercial para supermercado en la calle Quartó de Portmany 12-14 (TM Ibiza)» siempre que se cumplan las medidas propuestas tanto en el Documento Ambiental, redactado con fecha de noviembre de 2021 por el ingeniero industrial Guillermo Montoya Vidal (n.º col. 472) - promotor CECOSA SUPERMERCADOS -, como el resto de documentación técnica que acompaña el proyecto, y los condicionantes siguientes:

1. El establecimiento tendrá que contar o instalar medidas de reducción de consumo energético (por ejemplo uso de tecnología LED, 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 en los sistemas de refrigeración, etc).
2. 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.
3. 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.
4. Dado que la zona se encuentra sobre una masa de agua 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.
5. 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 debe cumplir con 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.

Se recuerda que se debe cumplir con las disposiciones la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados.

Se recuerda que se debe cumplir con las disposiciones del CTE (Código Técnico de Edificación) y en concreto el DB-HE 3 de eficiencia de instalaciones lumínicas, así como medidas de aplicación de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.

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

