

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

584

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 gran establecimiento comercial en la calle Uruguay 4, parcela 9623069DD6892C del TM de Palma (112a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 28 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 gran establecimiento comercial en la calle Uruguay 4, parcela 9623069DD6892C del TM de Palma, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, 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, 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 de referencia 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 Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un gran establecimiento comercial para su uso como supermercado en la calle Uruguay 4 del TM de Palma, en la parcela 9623069DD6892C, ubicada en la unidad de ejecución UE/46-01 Can Domenge, en suelo urbano consolidado, en una zona cualificada como RE-EP-E4a.

La equipación comercial se sitúa en una parcela con forma trapezoidal de 4.616 m², la propuesta edificatoria consiste en la implantación de un edificio en planta baja de 1.589,7 m² (no representa la ocupación máxima permitida a la normativa urbanística), el espacio no ocupado por la edificación se destina a aparcamiento en superficie, espacios de maniobra y circulación y zonas ajardinadas.

El emplazamiento del proyecto con relación al PECMa, se encuentra en la zona comercial Nivel 1, de acuerdo con el artículo 17, se establece un límite máximo de equipación comercial de 40.000 m² de superficie comercial. La superficie comercial del proyecto es de 1.192 m², por lo tanto, se cumple con lo establecido en el PECMa para las zonas de nivel 1.

El proyecto se diseñó para dar cumplimiento a la normativa municipal, el PECMa y la Ley de Comercio de las Islas Baleares:

- Superficie permeable: el proyecto previó, para dar cumplimiento al artículo 50.3 del PECMa, un 13,7% de suelo permeable (632 m²) con 85 m² de superficies ajardinadas y 546,6 m² de pavimento permeable.
- Aparcamientos: cuenta con 83 plazas de aparcamiento, de las que 9 son para vehículos eléctricos y 4 plazas son adaptadas. Los aparcamientos cumplen con la normativa municipal y el Decreto 110/2010. Además, indican que se sembrará un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento.
- El suministro de agua potable del supermercado es mediante conexión directa con la red municipal existente y cubrirá las necesidades de funcionamiento de la actividad (WC y limpieza de las instalaciones), que no dispondrá de servicio de carnicería al



corte, ni pescadería. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para la evacuación de las aguas pluviales y residuales. Prevén recoger las aguas pluviales para utilizarlas para riego de la zona ajardinada mediante un sistema de riego por goteo y otro por aspersores y difusores.

-En cuanto al suministro energético para la actividad, para cubrir las necesidades derivadas del consumo eléctrico (alumbrado y climatización del establecimiento, producción de frío industrial y funcionamiento del horno, ACS y vehículos eléctricos) se estima un consumo anual de 400.000 kWh. De acuerdo con el documento ambiental, la cubierta de la edificación comercial dispone de placas fotovoltaicas, permitiendo cubrir el 50% del consumo energético y una placa solar térmica con un acumulador de 100 litros para dar servicio al consumo de ACS.

-En lo referente a la gestión de residuos, en la fase de obras estiman de residuos total general de 208,38 m³. En la fase de funcionamiento los residuos se separan en fracciones para facilitar su gestión.

-Movilidad: presentan un estudio de movilidad que concluye que el sector afectado por el establecimiento comercial tiene capacidad para absorber de manera sostenible la movilidad generada para su funcionamiento.

- Ruidos y Vibraciones: de acuerdo con el estudio de ruidos y vibraciones presentado, el funcionamiento de la actividad, tanto en horario diurno como en horario nocturno, cumple y cumplirá con la normativa reguladora de ruidos y vibraciones del municipio.

- Políticas de sostenibilidad y medio ambiente: la empresa fomenta y contribuye al cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas.

La parcela objeto de estudio no se encuentra 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. El proyecto no se sitúa dentro de ninguna área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de deslizamiento o de incendio, ni se encuentran afectados por ninguna área de protección territorial (APT) de carreteras.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M3 «Pont d'Inca» que según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA se encuentra en estado prorrogable, con un estado cualitativo malo (hay contaminación por nitratos y cloruros, y se han detectado sustancias prioritarias). Su estado cuantitativo es bueno y es un acuífero superficial. Es una Zona Vulnerable por contaminación por nitratos. Presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos. En lo referente a la vegetación y la fauna y paisaje, se trata de un proyecto que se ejecuta en una parcela urbana. En lo referente al Patrimonio, en el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado que se pueda ver afectado. La parcela está afectada por una servidumbre aeronáutica.

3. Evaluación de los efectos previsibles

En la fase de construcción los principales impactos son: generación de residuos, incremento de ruidos, polvo en suspensión y emisión de gases contaminantes, ocupación de suelo y cambio de uso, riesgo de contaminación del suelo por derrames, afecciones a flora y fauna y en la población. Considerando las características ambientales y territoriales de la zona de implantación (área urbana consolidada) y de la tipología y extensión del propio proyecto, no se prevén impactos significativos.

Por otro lado, durante la fase de funcionamiento, se prevén como principales impactos negativos el incremento de las emisiones acústicas y el consumo de agua y energía. Para reducir el consumo de energía se han instalado placas solares fotovoltaicas e impulsan medidas de ahorro y eficiencia energética. No se proponen medidas para el ahorro de agua por no considerarse un incremento significativo, pero sí que recogerán el agua de lluvia para utilizarla posteriormente para regar las zonas ajardinadas. Las emisiones acústicas para la actividad serán inferiores a las que establece la normativa municipal.

No se prevén impactos significativos en la generación de residuos, ni en el paisaje, ni en la movilidad, ni afecciones sobre elementos patrimoniales, ni nuevo consumo de suelo, ni efectos sobre el factor biótico.

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 en una área de suelo urbano consolidado, 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 construcción de un gran establecimiento comercial para su uso como supermercado en la calle Uruguay 4 del TM de Palma. La propuesta edificatoria consiste en la implantación de un edificio en planta baja de 1.589,7 m², dentro de una parcela con forma trapezoidal de 4.616 m², el espacio no ocupado por la edificación se destina a aparcamiento en superficie, espacios de maniobra y circulación y zonas ajardinadas

El proyecto se diseñó para dar cumplimiento a la normativa municipal, el PECMa y la Ley de Comercio de las Islas Baleares.

2. Ubicación del proyecto: Se sitúa en la calle Uruguay 4 del TM de Palma, en la parcela 9623069DD6892C, ubicada en la unidad de ejecución UE/46-01 Can Domenge, en suelo urbano consolidado, en una zona cualificada como RE-EP-E4a. Dentro de la Unidad de Paisaje UP4, Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi.

El emplazamiento del proyecto con relación al PECMa, se encuentra en la zona comercial Nivel 1, de acuerdo con el artículo 17, se establece un límite máximo de equipación comercial de 40.000 m² de superficie comercial. La superficie comercial del proyecto es de 1.192 m², por lo tanto, se cumple con lo establecido en el PECMa para las zonas de nivel 1.

La parcela objeto de estudio no se encuentra 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. El proyecto no se sitúa dentro de ninguna área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de deslizamiento o de incendio, ni se encuentran afectados por ninguna área de protección territorial (APT) de carreteras. En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M3 «Pont d'Inca», es una Zona Vulnerable por contaminación por nitratos y presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos. En lo referente a la vegetación y la fauna y paisaje, se trata de un proyecto que se ejecuta en una parcela urbana. En cuanto al Patrimonio, en el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado que se pueda ver afectado. La parcela está afectada por una servidumbre aeronáutica.

3. Características del potencial impacto: los impactos derivados de la construcción del nuevo establecimiento serán nulos o compatibles, una vez adoptadas las medidas ambientales propuestas en el documento ambiental.

En lo referente a los impactos de la fase de funcionamiento, 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 los condicionantes que se incluirán en el apartado de conclusiones del presente informe ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «proyecto de gran establecimiento comercial en la calle Uruguay 4, parcela 9623069DD6892C del TM de Palma», siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado, con fecha de diciembre de 2019, por el Sr. Àngel Maria Pomar y Gomà, biólogo y consultor ambiental, y por la Sra. Clara Fuertes Salom, ambientóloga y consultora ambiental - promotor MEDIATELCO SL-, y los condicionantes siguientes:

1. Durante la fase de obras, para disminuir los impactos sobre la atmósfera, los acopios de materiales se tendrán que rociar con agua regenerada, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas; engravar 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. Se tendrá que reducir el consumo anual de energía (estimado en 400.000 kWh) a un consumo casi nulo, por eso, la instalación fotovoltaica proyectada a la cubierta de la instalación tendrá que utilizar la mejor tecnología disponible en el momento de la ejecución del proyecto. En el supuesto de que técnicamente no sea posible reducir el consumo estimado anual de energía a un consumo casi nulo, se tendrán que compensar las emisiones mediante la participación o la aportación a proyectos que se lleven a cabo en las Islas Baleares de recuperación, protección o gestión de ecosistemas, actividades agrarias u otros proyectos de absorción de CO₂.

3. Para ahorrar agua se tendrán que instalar reductores del caudal de agua en grifos y lavabos, así como dobles pulsadores en las cisternas de los WC.

4. El riego de las zonas ajardinadas previstas se tendrá que llevar a cabo preferentemente mediante aguas pluviales limpias recogidas en la misma instalación, de acuerdo con el PHIB, y durante las horas de menor insolación. Alternativamente, se podrá hacer uso de aguas residuales regeneradas, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas.

5. Dado que la zona presenta vulnerabilidad moderada y alta en 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».

6. Se cumplirán 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.

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

Por otro lado, se recuerda que:

- De acuerdo con la DG de Comercio, se tendrá que tramitar la solicitud de autorización autonómica de gran establecimiento comercial ante este organismo.
- 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 energética y de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
- Para el uso de aguas regeneradas se tendrá que cumplir con el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Previo a la ejecución de las obras se tendrá que obtener el acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

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 47.5 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: 21 de noviembre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

