

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**6181**

*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 y reforma de supermercado existente en la calle George Sand 2, prolongación de la calle Mare de Deu de Monserrat, TM Palma (27a/2022)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 18 de mayo de 2021, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 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 26 de 27 de febrero de 2018),

#### RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de ampliación y reforma de supermercado existente en la calle George Sand 2, prolongación de la calle Mare de Deu de Monserrat, TM de Palma, promovido por Son Fedes S.L, 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 ampliación y reforma de supermercado existente en la calle George Sand 2, prolongación de la calle Mare de Deu de Monserrat, TM de Palma», 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, que le sean de aplicación.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la reforma y ampliación de un supermercado existente, sin cambio de uso ni actividad. La superficie actual construida es de 2.698,83 m<sup>2</sup>, la reforma y ampliación incrementa 1.081,04 m<sup>2</sup> quedando una superficie total de 3,779,87 m<sup>2</sup>. La superficie útil de venta es de 1.753,91 m<sup>2</sup> y se ampliará en 225,46m<sup>2</sup> llegando a 1.979,37 m<sup>2</sup>. Actualmente cuenta con un aparcamiento de 169 plazas que se incrementará en un total de 228 plazas se habilitarán 8 plazas por PMR y 46 plazas con punto de recarga por vehículos eléctricos. Plantean que todas las plazas de aparcamiento exterior tengan pavimento de hormigón drenante.

El supermercado a reformar se sitúa en una parcela de 8,459,08 m<sup>2</sup> con referencia catastral 2507305DD7820H0001PK y adiciona la parcela con referencia catastral 2507308DD7820H0001FK de 2.279 m<sup>2</sup> para poder ampliar. Se encuentran limitadas por el viario George Sand, Marie de Behen, Gaston Vuillier y Ma-3018.

La ejecución del proyecto se realiza en una parcela en suelo urbano consolidado con la calificación EQ2d/CO con uso comercial. Se trata de una parcela de uso exclusivo que mantiene los retranqueos indicados por la normativa municipal.

El nuevo edificio contará con dos plantas sobre rasante, la actual planta sótano y un aljibe soterrado. El cuadro de superficies una vez ejecutado el proyecto es el siguiente:

PLANTA	ACTUAL		DESPUÉS DEL PROYECTO	
	S. ÚTIL (m2)	S. CONST. (m2)	S. ÚTIL (m2)	S. CONST. (m2)
TOTAL PLANTA SÓTANO	15.36	21.43	15.36	21.43
PLANTA BAJA	2518.42	2677.40	3056.04	3266.40



TOTAL PLANTA PRIMERA	-	-	435.68	492.04
----------------------	---	---	--------	--------

Se prevé el acceso a pie por la calle George Sand, y con vehículo por la misma calle y desde la Ma-3018. Los accesos de salida por la calle George Sand y Marie Behem.

En lo referente a las áreas ajardinadas indican que se sembrarán árboles en todo el perímetro que sea posible, además de un árbol cada dos plazas de aparcamiento. También se crearán dos zonas ajardinadas junto al acceso por Marie Behem.

En cuanto al suministro de agua potable del supermercado será mediante conexión directa con la red municipal existente, cuentan con un aljibe para acumular el agua potable y contraincendios. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para extraer las aguas residuales.

En cuanto al suministro energético para la actividad, el suministro de energía se realiza en media tensión a partir de un centro de transformación propio. Se ha redactado un proyecto de energía fotovoltaica de autoconsumo para alimentar la tienda y dar cumplimiento al PECMa. Se dispondrá de placas fotovoltaicas, permitiendo cubrir aproximadamente el 23% del consumo energético de la tienda, dado que este porcentaje no logra el 50% exigido por la normativa, justifican que para llegar a esta cifra impulsarán otras medidas de ahorro y eficiencia energética: aprovechamiento térmico, mejoras del frío industrial, ventilación y climatización y aislamiento alrededor del supermercado.

De acuerdo con el PTIM, las parcelas se encuentran calificadas como suelo urbano y fuera de Áreas de Prevención de Riesgos y situadas en la Unidad de Paisaje UP4, Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi. Según el visor del MUIB tienen la calificación EQ2d/CO.

El proyecto limita con el Torrente de Sarriá o de na Barbara, se encuentra afectado por la zona de policía del torrente, por la zona de flujo preferente y dentro de zona inundable o potencialmente inundable. No afecta a ninguno de los espacios de relevancia ambiental definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo LECO (ENP y RN2000) ni la LEN (Ley 1/91, de 30 de enero). No se localiza ningún espacio Red Natura 2000 en el emplazamiento del proyecto o su entorno, ni ningún Hábitat de Interés Comunitario.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M2 «Sant Jordi» que según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA se encuentra en estado excepcional, 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.

Según el Biotlas (cuadrícula 1x1, código 2892), en el ámbito de actuación no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. De acuerdo con el documento ambiental, el proyecto se ejecuta en suelo urbano próximo a otras parcelas ya edificadas con ocupación completa, no se esperan afecciones sobre la fauna. En lo referente a la flora, el documento ambiental indica que las especies vegetales identificadas en el ámbito del proyecto son herbáceas espontáneas sin interés botánico.

En el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado que se pueda ver afectado. En cuanto al Paisaje, se trata de una zona de transición urbana porque todavía quedan algunas parcelas sin edificar. La zona está afectada por una servidumbre aeronáutica y una servidumbre radioeléctrica.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de obras se prevén los siguientes efectos adversos sobre el medio ambiente: disminución puntual de la calidad del aire, ruido y pequeñas emisiones de polvo, riesgo de contaminación de las aguas subterráneas por vertidos accidentales, ocupación de suelo urbano y la eliminación de vegetación con bajo valor biológico.

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 proponen la instalación de placas solares fotovoltaicas e impulsar medidas de ahorro y eficiencia energética. También proponen medidas para el ahorro de agua.

No se prevén impactos significativos en la generación de residuos, ni en el paisaje, ni en la movilidad, ni en el riesgo de inundación en el ámbito de estudio, una vez se obtenga la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos y se incorporen los condicionantes, si hubiera, y las medidas previstas en el estudio de inundabilidad y en el documento ambiental.

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: El proyecto consiste en la reforma y ampliación de un supermercado existente, sin cambio de uso ni actividad. La superficie actual construida es de 2.698,83 m<sup>2</sup>, la reforma y ampliación incrementa 1.081,04 m<sup>2</sup> quedando una superficie total de 3.779,87 m<sup>2</sup>. La superficie útil de venta es de 1.753,91 m<sup>2</sup> y se ampliará en 225,46m<sup>2</sup> llegando a 1.979,37 m<sup>2</sup>. Actualmente cuenta con un aparcamiento de 169 plazas que se incrementará en un total de 228 plazas se habilitarán 8 plazas por PMR y 46 plazas con punto de recarga por vehículos eléctricos. Plantean que todas las plazas de aparcamiento exterior tengan pavimento de hormigón drenante.

El suministro de agua potable del supermercado será mediante conexión directa con la red municipal existente, cuentan con un aljibe para acumular el agua potable y contraincendios. Por otro lado, el edificio dispone de red separativa para extraer las aguas residuales.

En cuanto al suministro energético para la actividad, el suministro de energía se realiza en media tensión a partir de un centro de transformación propio. Se ha redactado un proyecto de energía fotovoltaica de autoconsumo para alimentar la tienda y dar cumplimiento al PECMa. Se dispondrá de placas fotovoltaicas, que permitirán cubrir aproximadamente el 23% del consumo energético de la tienda, dado que este porcentaje no logra el 50% exigido por la normativa, justifican que para llegar a esta cifra impulsarán otras medidas de ahorro y eficiencia energética: aprovechamiento térmico, mejoras del frío industrial, ventilación y climatización y aislamiento alrededor del supermercado.

2. Ubicación del proyecto: el edificio a reformar se ubica en la parcela con referencia catastral 2507305DD7820H0001PK y la ampliación adiciona la parcela con referencia catastral 2507308DD7820H0001FK. Se encuentran limitadas por el viario George Sand, Marie de Behen, Gaston Vuillier y Ma-3018 del TM de Palma.

De acuerdo con el PTIM, las parcelas se encuentran calificadas como suelo urbano y fuera de Áreas de Prevención de Riesgos y situadas en la Unidad de Paisaje UP4, Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi. Según el visor del MUIB tienen la calificación EQ2d/CO.

El proyecto limita con el Torrente de Sarriá o de na Barbara, se encuentra afectado por la zona de policía del torrente, por la zona de flujo preferente y dentro de zona inundable o potencialmente inundable. No afecta a ninguno de los espacios de relevancia ambiental definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo LECO (ENP y RN2000) ni la LEN (Ley 1/91, de 30 de enero). No se localiza ningún espacio Red Natura 2000 en el emplazamiento del proyecto o su entorno, ni ningún Hábitat de Interés Comunitario.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M2 «Sant Jordi».

En el ámbito de actuación no existe ningún elemento de interés cultural catalogado, ni especies catalogadas ni amenazadas que se puedan ver afectadas. En cuanto al paisaje, se trata de una zona de transición urbana porque todavía quedan algunas parcelas sin edificar. La zona está afectada por una servidumbre aeronáutica y una servidumbre radioeléctrica.

3. Características del potencial impacto: ninguno de los impactos del proyecto se consideran severos o críticos. Para aquellos impactos de signo negativo y compatibles, se han previsto medidas correctoras.

Dado que el ámbito de actuación del proyecto se localiza en la zona de policía del torrente, por la zona de flujo preferente y dentro de zona inundable o potencialmente inundable y que de acuerdo con el documento ambiental el promotor hizo una solicitud a la D.G de Recursos Hídricos para conocer el cumplimiento del proyecto respecto al Plan Hidrológico, así como las medidas a tener en consideración tanto en la definición del proyecto como para la ejecución para minimizar este riesgo. Sin embargo, antes de la ejecución del proyecto se tendrá que disponer de autorización de la administración competente en materia de gestión del DPH.

### Conclusiones del informe de impacto ambiental

**Primero.** No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «proyecto de ampliación y reforma de supermercado existente en la calle George Sand 2, prolongación de la calle Mare de Deu de Monserrat, TM de Palma», firmado, con fecha noviembre de 2019, por el ingeniero industrial JULIO A. HERNÁNDEZ PASCUAL, ingeniero industrial, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado, con fecha diciembre de 2021, por la Sra. Eva Bernat Trías, geóloga, y por la Sra. M<sup>a</sup> del Mar Buades Feliu técnica - promotor MERCADONA S.A. -, 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; recebar 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. Las zonas ajardinadas del proyecto tendrán que cumplir las prescripciones del reglamento técnico de parques y jardines del ayuntamiento de Palma, se plantarán preferentemente con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico y se regarán durante las horas de menor insolación con aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente, según establece el artículo 63.1 de la Resolución de la directora general de Recursos Hídricos mediante la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado mediante el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero (BOIB n.º 43 de 4 de abril de 2019).
3. Se adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje y, a su vez, y que permitan el almacenamiento para un uso posterior o la reincorporación al medio.
4. Dado que la zona presenta vulnerabilidad moderada a 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».
5. 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 necesario, del gestor de este tipo de residuo.
6. Las zonas ajardinadas previstas en el proyecto tendrán que diseñarse con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. Su riego 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.
7. 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, de acuerdo con lo establecido en el art. 60, apartado 8, del PHIB vigente.
8. 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.
9. En caso de que el presupuesto del proyecto supere el millón de euros, el promotor tendrá que designar un auditor ambiental, que será responsable de vigilar que se cumplan el conjunto de medidas preventivas y correctoras a aplicar, de acuerdo con el art. 33.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

Por otro lado, se recuerda que:

- De acuerdo con el artículo 105, apartado 1, del PHIB, 2015-2021 se tendrá que disponer de autorización de la administración competente en materia de gestión del DPH, dado que el proyecto se localiza zona de policía del torrente, por la zona de flujo preferente y dentro de zona inundable o potencialmente inundable.
- De acuerdo con la DG de Comercio, se tendrá que tramitar la solicitud de autorización autonómica de gran establecimiento comercial ante este organismo.
- 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 47.6 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: 18 de julio de 2022)*

**El presidente de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

