

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

**7385**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre la Modificació Puntual del PGOU de Sóller de 1998 relatives a completar la regulació de les piscines en sòl urbà i de les cobertes a les zones de Ciutat Jardí del port (111e/2015)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 3 de maig de 2019, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

#### RESOLC FORMULAR:

L'informe ambiental estratègic sobre la Modificació Puntual del PGOU de Sóller de 1998 relatives a completar la regulació de les piscines en sòl urbà i de les cobertes a les zones de Ciutat Jardí del port, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació.

L'ajuntament de Sóller envia a la CMAIB (entrada 12/06/2015) ofici de tramesa per a l'inici d'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) d'aquesta modificació puntual.

En registre de sortida de 20/10/2015, des de la CMAIB se li envia a l'Ajuntament de Sóller, un ofici de tramesa on s'adjunta un informe tècnic de deficiències d'8 d'octubre de 2015, on es conclou que el document ambiental presentat no conté els mínims que estableix l'article 29 de la Llei 21/2013.

El 24 d'octubre de 2018, l'Ajuntament de Sóller tramet nova documentació sobre aquesta modificació puntual (gener 2018).

La Modificació puntual es tramita com una avaluació ambiental estratègica simplificada ja que està inclosa en l'apartat 2 de l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental i la tramitació a seguir és la que s'estableix a l'article 29 i següents de la Llei.

2. Descripció i ubicació de la modificació puntual

La present modificació puntual de la Revisió del PGOU de Sóller es limita a les zones qualificades com a Ciutat Jardí del Port de Sóller i a les piscines situades en Sòl Urbà.

Per una banda, té com objecte permetre la construcció de cobertes planes a la zona de Ciutat Jardí del Port de Sóller, i, per l'altra, regular millor les característiques de les piscines i determinar clarament on poden construir-se, ja que en el planejament actual hi ha nombroses omissions al respecte.

Aquesta modificació puntual comporta la modificació dels articles 30 i 35 i també la D.A. 3era del PGOU de Sóller de 1998.

En l'actual PGOU al punt 5.2 de l'article 30, s'estableix que totes les cobertes han de ser acabades amb teula àrab tradicional de test. Aquesta limitació sembla adient al nucli de Sóller, per homogeneïtzar la Vall de Sóller des d'un punt de vista arquitectònic i paisatgístic i que per tant cal preservar.

En canvi el port de Sóller hi ha moltes construccions edificades abans de l'aprovació de l'actual PGOU i, per tant, tenen coberta plana ja que eren d'estètica racionalista i poc tradicional.

Actualment l'obligatorietat que les cobertes siguin de teula àrab de test només a la zona de Ciutat Jardí del Port de Sóller, on la tipologia és d'habitatge unifamiliar aïllat, ha donat lloc a solucions arquitectòniques molt poc afortunades, ja que el planejament vigent no fixa una dependència mínima per les cobertes de teula, i, per tant, trobam moltes edificacions amb cobertes de teula casi planes, sense volada i tapades per ampits d'obra que oculten les canals. Al mateix temps l'aprovació del CTE, concretament del DB HE4 Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària, obliga a que s'hagin d'instal·lar plaques solars en els nous habitatges i a les cobertes acabades amb teules aquesta instal·lació és difícil i l'impacte visual és major.

Donat aquesta situació, i tenint en compte que en molts de casos l'impacte visual i el volum edificat és major en edificis acabats amb teulada que en edificis acabats amb terrat, sembla adient donar llibertat perquè a la zona Ciutat Jardí del Port de Sóller les cobertes puguin ser planes o inclinades dependent de la solució arquitectònica que es triï.

Modificació de la disposició Addicional 3 i de l'article 35 de les normes del PGOU de Sóller de 1998 per completar la regulació de les piscines:

Actualment al sòl classificat com a urbà es permet la construcció de piscines de manera que si no surten més o menys de 20 cm del terrenys poden situar-se a dos metres dels lindars de les parcel·les. Si sobresurten més es consideren un volum edificat i han de respectar la separació a lindars fixada a les zones urbanístiques amb tipologia d'edificació aïllada, o dintre de la profunditat edificable a les zones urbanístiques amb tipologia d'edificació alineada a vial. A les urbanitzacions del Port de Sóller, on el terreny té una pendent considerable, gairebé sempre les piscines sobresurten menys de 20 cm del terreny, per la qual cosa han de recular-se dels lindars entre quatre i tres metres en funció de la zonificació corresponent, i computen com a edificabilitat i ocupació. Essent que la mida de les parcel·les existents a aquestes urbanitzacions és bastant reduïda, moltes vegades és inviable construir una piscina a l'espai lliure de parcel·la i s'opta per la construcció de petites piscines o jacuzzis a les planes de les edificacions. Com s'ha exposat abans, el planejament vigent regula les piscines que es construeixen en contacte amb el terreny però no les que poden construir-se a les edificacions.

Es proposa regular les piscines que es puguin construir a les zones urbanístiques del Port de Sóller (on es permet la coberta plana), de manera que es puguin construir-se en qualsevol planta de l'edifici i al terrat, no puguin sobresortir més de 1,10 m respecte del paviment i la suma dels miralls d'aigua no superin el 40% de l'ocupació de l'edificació. Quan la piscina sobresurti més de 20 cm de damunt del paviment el seu perímetre computarà com edificabilitat.

I es considera que a la resta de zones urbanístiques del Port i als nuclis urbans de Sóller i Biniaraix la construcció de piscines a les plantes dels edificis pot tenir un impacte visual negatiu. Per la qual cosa es prohibeix la seva construcció. L'alçada màxima de 1,10 m proposada per les piscines s'ha assimilat a l'alçada mínima que fixa el DB-SUA1 del codi tècnic de l'edificació per la protecció de desnivells superiors a sis metres. També s'ha considerat adient fixar una mida màxima de les piscines en funció de l'ocupació que tingui l'edificació per evitar piscines massa grans que resultin poc integrades en l'entorn.

A les zones verdes privades la construcció de piscines es limita molt més. Només es podran construir, si no modifiquen la rasant del terreny en més o menys 20 cm, tenen una mida màxima de 30 m<sup>2</sup> i una ocupació màxima del 30 % de la zona verda privada. A més no es podrà eliminar cap arbre existent i hauran de ser de color verd fosc.

A banda d'això s'afegeix un apartat de condicions estètiques per a les piscines (hauran de ser de forma rectangular, i de colors i tonalitats harmòniques amb l'entorn (verds, grisos, ocres), així com que es mantenguin netes tot l'any.

També algunes mesures ambientals, es manté que es faci el correcte tractament de reciclatge de les aigües, que les faci adequades per al rec, i s'introdueixen noves mesures d'estalvi d'aigua com són la prohibició d'omplir les piscines amb aigua de la xarxa municipal i de buidar-les a la xarxa de clavegueram.

### 3. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, des de la CMAIB es va consultar a les administracions següents:

- Departament d'urbanisme i Territori del Consell de Mallorca (entrada 6 de juliol de 2015).
- Direcció General d'Interior, Emergències i justícia (entrada 1 de juliol de 2015).

Certificat de 25 de gener de 2016 del Secretari del Ple d'Emergències (entrada CMAIB 10/02/2016). Se certifica que en el Ple d'Emergències de 14 de gener de 2016 es va informar favorablement aquesta modificació sense cap observació.

Informe tècnic i jurídic del departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca (entrada CMAIB 17/11/2015). Pel contingut del mateix es considera un informe de deficiències. Aquest exposa que el document haurà d'exposar, analitzar, motivar i justificar el canvi de les cobertes a la zona de Ciutat Jardí. Quant a les piscines tampoc s'ha motivat ni justificat la necessitat i interès públic de la modificació, ni s'han analitzat els efectes tipològics i paisatgístics. A més es considera que a les zones verdes privades no queda garantida la funcionalitat d'aquests espais amb els paràmetres establerts d'ocupació per a les piscines.

Vists els informes de deficiències de la CMAIB i del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca, l'Ajuntament de Sóller trameta a la CMAIB nova documentació sobre aquesta modificació puntual (gener 2018). Dins l'expedient consta un altre informe tècnic i jurídic del Servei d'Urbanisme de 8 d'octubre de 2018.



En aquest informe es considera que quant a la regulació de la zona de Ciutat Jardí, fa falta un estudi visual de la repercussió paisatgística que aquest canvi pugui tenir.

Igualment pel que fa a la regulació de piscines, i també considera que les mesures de mantenir-les netes tot l'any i que no es poden omplir ni buidar a les xarxes municipals són mesures no pròpies d'un instrument d'ordenació urbanística. Quant a la construcció de piscines a zones verdes privades es considera que en les noves mesures proposades es pot mantenir la funcionalitat d'aquests espais com espais lliures enjardinats a forestar o naturalitzar que prescriu el PGOU.

4. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013 i avaluació dels efectes previsibles.

Una vegada analitzats els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013 d'AA, es preveu que aquesta modificació puntual no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient, tal com exposen les consideracions tècniques següents:

Bàsicament aquesta modificació puntual que només afecta a sòl urbà estableix actuacions de caire més urbanístic que ambiental (paràmetres edificatoris, ocupació de parcel·les, reculaments a l'indar, etc.)

Quant a les cobertes a les zones de Ciutat Jardí del port de Sóller, cal a dir que segons documentació aportada, el 75% de les parcel·les ja estaven edificades abans de l'aprovació del PGOU de 1998, i que abans del PGOU estava permesa la coberta plana. Per tant, la gran majoria d'aquestes edificacions ja es varen construir amb aquest tipus de solució constructiva i la gran part dels edificis plurifamiliars de la zona, edificis aïllats i hotels i equipaments, estan acabats amb terrats plans (permès a l'actual PGOU).

Per tot això, es considera que aquesta modificació la qual permet les cobertes planes fronts a les cobertes de teula àrab de test, no es preveu que tingui efectes significatius sobre el medi ambient, l'entorn i el paisatge de la zona, ja que la coberta plana es la tipologia constructiva predominant en l'entorn del Port de Sóller.

Quant a les piscines es considera positiu des del punt de vista ambiental i paisatgístic prohibir-les als nuclis urbans de Sóller i Biniaxaix, cal tenir en compte que ambdós són Àrees d'Assentament de Paisatge d'Interès (AAPis).

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

**Primer.** No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la modificació puntual del PGOU de Sóller de 1998 relatives a completar la regulació de les piscines en sòl urbà, i de les cobertes a les zones de Ciutat Jardí del port, atès que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, sempre i quan es compleixi el condicionant següent:

1. Malgrat l'informe del Servei d'Urbanisme del Consell de Mallorca de 8 d'octubre de 2018 considera que les mesures de mantenir-les netes tot l'any i que no es poden omplir ni buidar a les xarxes municipals són mesures no pròpies d'un instrument d'ordenació urbanística, és necessari que aquestes mesures ambientals es recullin dins l'articulat que modifica aquesta MP del PGOU de Sóller.

Per tant, l'articulat del PGOU vigent ha de recollir pel que fa a les piscines el següent:

- La prohibició d'omplir-les amb aigua de la xarxa municipal i de buidar-les a la xarxa de clavegueram.
- L'aigua de les piscines s'utilitzarà pel rec de les zones enjardinades de la parcel·la si els paràmetres fisicoquímics i microbiològics són els adequats
- Per l'estalvi d'aigua i per disminuir l'ús de productes químics, les piscines hauran de ser d'aigua salada (cloradors salins)
- Les piscines hauran de ser de forma rectangular i de colors i tonalitats harmòniques amb l'entorn (verds, grisos, ocres). A les zones verdes privades hauran de ser verd fosc.
- S'hauran de mantenir netes tot l'any i cal utilitzar sistemes antievaporació d'aigua.
- A les zones verdes privades no es podran construir noves piscines si s'afecta vegetació forestal (arbres, arbusts i pastures anuals d'herbàcies o fenassars o de geòfits -plantes amb bulb).

**Segon.** Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'AA.

**Tercer.** L'informe ambiental estratègic perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 31.4 de la Llei 21/2013.

**Quart.** L'informe ambiental estratègic no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'aprovació del pla o programa, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.





**Cinquè.** Aquesta proposta de resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

Palma, 8 de juliol de 2019

**El president de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

