

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

292

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 pla general d'ordenació urbana de Palma referida als articles 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 i 340 (124e/2020)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 9 de desembre de 2020, 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 pla general d'ordenació urbana de palma referida als articles 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 i 340, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

En sessió ordinària de 28/06/2018 el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament aquesta modificació puntual del PGOU de Palma. No obstant això, ha recaigut sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears (sala CON/AD, sentència 00161/2020) declarà la nul·litat d'aquesta modificació per manca d'avaluació ambiental estratègica, arran del recurs contenciós administratiu interposat per UNIBAIL RODAMCO el 15/10/2018.

Quant a la tramitació ambiental prèvia per a aquesta Modificació puntual, cal esmentar, que l'Ajuntament de Palma va presentar sol·licitud de consulta davant la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB)- Entrada 7/04/2016, a fi que s'exonerés del procediment d'avaluació ambiental estratègica. Expedient CMAIB 123c/16.

El 7/09/2016, la CMAIB mitjançant informe tècnic exonera aquesta modificació puntual del PGOU de Palma del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica ja que es considera inclosa dins dels punts 4a, 4.b i 4.c de l'annex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, i, per tant, no es preveu que aquesta modificació tingui efectes significatius en el medi ambient ". La CMAIB trameta a l'Ajuntament aquest informe mitjançant ofici de tramesa de 9/09/2016.

Per l'anterior, el 26/11/2016, el Ple de l'Ajuntament de Palma aprovà inicialment aquesta Modificació Puntual del PGOU sense cap tipus de procediment d'avaluació ambiental estratègica.

Per complir la sentència del TSJIB, l'ajuntament de Palma envia a la CMAIB (entrada 31/08/2020) un ofici de tramesa per iniciar el procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) simplificada per aquesta modificació puntual adjuntant una Memòria i un Document Ambiental Estratègic de la Modificació Puntual elaborats per tècnics municipal (juliol de 2020).

2. Objectius, àmbit i descripció de la modificació

La finalitat d'aquesta Modificació puntual del PGOU és modificar determinats articles del PGOU que es refereixen a definicions i paràmetres edificatoris que afecten de forma genèrica a tot l'àmbit del municipi de Palma, i, de forma més específica, als projectes d'edificis entre mitgeres i edificis aïllats i a la implantació d'usos principals. D'aquesta manera es vol recuperar tant com sigui viable la redacció inicial del PGOU de 1998.

Aquests articles es varen modificar amb la Modificació Puntual del PGOU de 2004, recollida en el text refós de 2006. S'ha observat que des de la seva implementació les conseqüències són altament impactants en el paisatge i sobre la estètica urbana.

Així, amb la present modificació puntual, es volen aconseguir els objectius següents:

A) De caire general

- Preservar el paisatge de determinats barris de Palma en relació als edificis amb alineació als vials, entre mitgeres i habitatges aïllats i el seu encaix en entorns rurals i fortes inclinacions.



- Evitar els impactes paisatgístics produïts per la implementació de la Mod. Puntual de 2004 (text refós de les Normes urbanístiques del PGOU de Palma, aprovat el 2006)
- Preservar el caràcter dels patis interiors d'illa amb l'ús de jardins i horts existents en les illetes de l'exemple de determinades zones de Palma
- Conservar l'ús principal de les diferents zones de ciutat que els atorga la seva idiosincràcia.

B) De caire més específic

1.- Amb la modificació de l'article 54, Ús global residencial unifamiliar; canviar la definició d'ús permenoritzat d'habitatge unifamiliar per tal d'evitar la proliferació d'habitatges i la densificació d'àrees del territori que no estaven així previstos al planejament del PGOU 1998. També es pretén evitar la creació de vials privats amb habitatges interiors donant front exclusivament a dits vials i que l'ús d'habitatge unifamiliar sigui, de facto, habitatge plurifamiliar.

Es proposa suprimir els paràgrafs segon i tercer de l'apartat 1.1 ("HABITATGE UNIFAMILIAR") així com la referència en el darrer paràgraf a la parcel·la mínima establerta en cada zona, ja que es tracta d'un tema aliè a la definició de l'ús, el qual quedaria així:

«1.1. HABITATGE UNIFAMILIAR. És el que alberga una sola família en el total de l'edifici, constitueix juntament amb la parcel·la una única unitat registral i té accés exclusiu des d'una via o espai lliure públics. La densitat màxima de població és d'un habitatge per parcel·la»

2.- Amb la modificació de l'article 88, Còmputos d'edificabilitat; evitar la construcció desmesurada de "balcons", perquè no computaven.

A l'apartat 3 es proposa suprimir la referència als "balcons", que quedaria redactat de la manera següent:

«3. La superfície de les terrasses, patis descoberts, soterranis i semisoterranis, no computa en cap tipus d'edificació»

3.- Amb la modificació de l'article 104, Mesurament d'altura en el tipus d'edificació AV; evitar que es pugui triar segons convingui la cota d'amidament d'altura a les cantonades en edificis entre mitgeres i afavorir una millor adaptació dels edificis a la rasant del carrer en el tipus d'edificació segons alineació al vial

Se suprimeix el següent paràgraf contingut al final de l'apartat 2.a:

«Als solars que formin cantonada, i a la zona delimitada per les alineacions de façana i la prolongació de les línies de profunditat edificable a la intersecció amb aquelles, el nivell de la planta baixa es pot situar segons els criteris anteriors, i prenent com a punt de referència qualsevol dels dos més pròxims a la cantonada, segons convingui.»

4.- Amb la modificació de l'article 108, plantes baixes; la regulació establida en el Text refós de 2006 ha donat lloc a l'autorització d'edificacions visualment impactants a certes zones de la ciutat ordenades en illa tancada damunt terrenys inclinats; en aquestes, s'han autoritzat plantes al pati d'illa situades per sobre del terreny natural i superant la profunditat edificable, amb la consideració de plantes. Amb la modificació, s'assegura una adaptació de l'edifici al terreny, evitant les "plantes semisoterrani" sense concreció de mides, que han donat lloc a l'obtenció d'edificabilitats reals excessives en el tipus d'edificació segons alineació al vial.

S'afegeixen nous apartats 4 i 5 en el termes següents:

«4. No s'admet que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmuntos o terraplenaments superiors a un (1) metre si el terreny és pla, o u coma noranta (1'90) metres d'altura si el terreny és inclinat. Es considerarà que un terreny és pla quan en considerar les cotes de dos punts qualssevol del terreny natural situats en façanes oposades de la projecció de l'edifici o terrassa, la línia recta que els uneix disposi d'un pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.»

«5. En el cas de terrenys inclinats que presentin un pendent descendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest i s'origini l'aparició de plantes situades per sota de la planta baixa que no compleixin la definició de ser soterrani o semisoterrani perquè sobresurtin a la seva façana posterior més d'un (1) metre del terreny natural si és pla o u noranta (1'90) metres si és inclinat, aquestes plantes es definiran com a plantes intermèdies a la planta baixa i a la planta soterrani o semisoterrani i no podran superar el límit de la profunditat edificable a les zones en les quals no estigui permès que la planta baixa superi aquesta.»

5.- Amb la modificació de l'article 112, cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació AV; reduir la proporció de volums d'edificació ocupant l'espai volat sobre la via pública que afecten l'entrada de llum al carrer i l'espai disponible per al desenvolupament de l'arbrat.

Es proposa substituir la redacció de l'actual apartat 2 d'aquest article per la següent:

«2. La superfície edificable màxima dels cossos i elements volats serà d'un 50% de la superfície definida pel vol màxim permès i les separacions mínimes a les mitgeres i computada d'acord amb el que estableix l'article 88. A aquest efecte es poden fer compensacions entre



les diferents plantes pis completes de manera que la suma de la superfície edificada de què disposen els cossos i els elements volats corresponents a totes les plantes pis completes no superi la superfície màxima establida en el paràgraf anterior. A les zones B2a, B3a, D2a, D3a i K2a únicament es permet el vol de balcons i cossos sortints oberts.”

6.- Amb la modificació de l'article 116, mesurament d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la; evitar amidaments d'altura que han donat lloc a impactes paisatgístics indesitjats en edificacions aïllades, en haver-se permès edificis que aparenten disposar d'una alçada molt superior a la permesa.

S' introdueix una limitació quant a la diferència màxima de cotes dins del paviment de la planta baixa i de cada una de la resta de les plantes, incloent un nou apartat en l' Article amb la següent redacció:

“3. La diferència màxima de cotes del paviment dintre de cada una de les plantes podrà ser de 2,90 m, a l' efecte que es consideri com unitat de planta.”

7.- Amb la modificació de l'article 118, Superfície d'ocupació; evitar l'ocupació excessiva de la parcel·la (100%) per a soterranis amb ús de garatge, i contribuir a la permeabilitat del sòl en la zona no edificada de la parcel·la i al seu tractament enjardinat o arbrat en el tipus d'edificació aïllada.

Es proposa la següent nova redacció de l' actual apartat 3 :

“3. En les zones d' ús principal residencial plurifamiliar, es podrà ocupar en plantes soterrani o semisoterrani un 15% de la superfície de la parcel·la, addicional a l' ocupació màxima permesa en planta baixa en l' ordenança de cada zona, sempre que dites plantes es destinin a la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments de vehicles de tipus turisme i es compleixin les separacions mínimes establertes a límits. El tractament de la superfície de la parcel·la no ocupada per l' edificació haurà de ser enjardinat i/o arbrat.

També s'inclouen dos nous apartats 4 i 5, que contenen una sèrie de precisions sobre el còmput d'una sèrie d'elements constructius.

8.- Amb la modificació de l'article 119, separació o reculades a límits; limitar l'ocupació de construccions destinades a serveis de l'edificació (porteria, garatge, rampes d'accés) a l'espai de retranqueig al vial en el tipus d'edificació aïllada per què havia esdevingut massa permissiva.

El nou text que es proposa de l'apartat 2 és el següent:

“2. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic, les bombones i dipòsits així com les construccions exclusivament destinades a aparcament, rampes d'accés, escales d'emergència i instal·lacions tècniques, quan es construeixin completament enterrades respecte del terreny natural. Aquestes construccions han d'ocupar, com a màxim, un cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la i l'ocupació ha de computar-se dins els límits màxims establerts per a aquest paràmetre.”

A l'apartat 5 es proposa corregir un error de redacció del text vigent, que quedaria de la manera següent:

“Als espais de reculada no es permet realitzar construccions encara que es permeten els paretons i bancs que no superin l'altura del mur massís de separació de mitgera.”

9.- Amb la modificació de l'article 128, ordenances particulars Zones "B", ús principal: residencial plurifamiliar, tipus d'edificació: AV-MC. V; recuperar els patis interiors d'illa a les zones B per preservar els usos de jardins i horts existents i evitar l'ocupació extensiva de la planta baixa.

Segons la regulació actual de les zones B, establerta en l'Article 128 del vigent Text Refós de Normes de 2006, les plantes baixes poden ocupar el 100 % de la superfície de cada parcel·la. En els Planes Generals d'1985 i 1998 no existia aquesta possibilitat, ja que les plantes baixes havien de respectar la profunditat edificable màxima establerta en cada illa de cases per a totes les plantes, la qual cosa, constituïa una diferència important de les zones B respecte a les zones A i C. Amb la modificació proposada es pretén recuperar aquesta regulació a les zones B, de manera que les plantes baixes no puguin ocupar el 100 % de la superfície de cada parcel·la i hagin de respectar el límit de la profunditat edificable.

Les plantes soterrani i semisoterrani podran seguir ocupant la part de la parcel·la situada més allà de la profunditat edificable, però amb la condició que es destinin exclusivament a aparcaments de vehicles de tipus turisme, condició que es torna a recuperar amb la modificació.

10.- Amb la modificació de l'article 130 Ordenances particulars Zones “D”, ús principal: residencial plurifamiliar, tipus d'edificació: AV-MC. R; evitar els cotxes estacionats al carrer i per això afavorir l'ús de soterranis i semisoterranis per a aparcaments de cotxes en les zones D, amb un tipus d'edificació segons alineació al vial i façana retranquejada.





Es proposa introduir-hi el paràgraf a), coincidint amb el proposat a l'article 128.5, a fi de permetre el màxim aprofitament de les plantes soterrani i semisoterrani, afavorint la construcció d'aparcaments subterranis per a turismes en aquestes plantes, i eliminant vehicles estacionats al carrer. L'apartat 5 quedaria llavors així:

“5. Condicions d'ús.

- a) Solament es poden construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.
- b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden situar-se en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcialment a aquests usos, sempre que per baix no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.
- c) La resta de condicions d'ús per a les zones, es regula en el QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 65.

11.- Amb la modificació de l'article 339, definicions sobre ordenació; eliminar dubtes de interpretació que acaben permetent implementar la resta d'usos diferents al principal i afecten el caràcter d'usos principals de determinades zones de Palma.

La redacció que es proposa de l'apartat 2 és la següent:

“2. ÚS PRINCIPAL: és l'ús per al qual, per estar-hi destinada la major part de la superfície edificada de les edificacions existents en una àrea determinada de la ciutat, donant-li un caràcter que el Pla general pretén mantenir, o per pretendre que les noves edificacions en un àmbit determinat s'hi destinin en la major part de la seva superfície, el Pla no estableix cap tipus de limitació quant a grup, mida i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen als esmentats àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí que s'estableixen limitacions, i tenen el caràcter de compatibles amb el principal. A aquest efecte, en cada parcel·la ha de destinar-se almenys un 55% de la superfície edificada a algun o alguns dels usos detallats inclosos en l'ús global principal establert al títol de l'ordenança de cada zona. Aquest límit no és aplicable per als usos permesos a cada zona en situació 4.”

12.- Amb la modificació de l'article 340, definicions sobre edificacions. Establir uns límits quantitius màxims dels semisoterranis en el tipus d'edificació segons alineació al vial i de forma que la definició sigui general per a tots els tipus d'edificació.

Es proposa la següent redacció de l'apartat 17:

“17. SEMISOTERRANI: Planta que sobresurt menys d'un (1) metre de la superfície del terreny natural, si és pla, i u coma noranta (1'90) metres si és inclinat. Aquestes dimensions es mesuraran en qualsevol punt del seu contorn entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior. No poden realitzar-se en el perímetre de l'edificació modificacions del terreny natural de manera que se superin les diferències màximes de cotes assenyalades en el paràgraf anterior entre el terreny i el paviment de la planta immediata superior, excepte en una longitud que com a màxim sigui l'estrictament necessària per a situar l'accés de vehicles a aquell, incloent una porta, amb una amplada màxima de 6 m.”

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 s'han consultat a les administracions següents:

- Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics (Conselleria de Medi Ambient i Territori)– entrada 28/09/2020.
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la DG d'Ordenació del Territori i Paisatge (Conselleria de Medi Ambient i Territori)– entrada 28/09/2020.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la DG d'Energia i Canvi Climàtic (Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius)- Entrada 2/10/2020.
- Direcció Insular d'Urbanisme del Departament del Territori (Consell de Mallorca)- Entrada 30/10/2020.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament del Territori (Consell de Mallorca)- Sortida 24/09/2020.

A dia d'avui de les consultes realitzades s'han rebut l'informe següent:

-Informe del Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la DG de Territori i Paisatge (Conselleria de Medi Ambient i Territori) de 26 d'octubre de 2020. Aquest informe conclou que aquesta modificació puntual no afecta aspecte algun de l'ordenació urbanística o territorial sobre el que, en funció de les competències que ostenta, hagi de pronunciar-se aquesta DG, per la qual cosa no procedeix assenyalar observació alguna sobre el mateix.





També des de la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament del Territori (Consell de Mallorca) entrada 2/12/2020 s'envia a la CMAIB l'Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 27 de novembre de 2020. Aquest Acord, que es traslladarà a l'Ajuntament de Palma, exposa tota una sèrie d'observacions de caire urbanístic a tenir en compte abans de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual.

4. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental i avaluació dels efectes previsibles.

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

Vista i avaluada la documentació presentada cal esmentar que aquesta modificació puntual estableix actuacions de caire més urbanístic (coeficients d'edificabilitat i percentatge d'ocupació de les edificacions, altures, canvis d'usos...) que ambientals.

Per aquest motiu, i per considerar-se una modificació menor d'un pla i per no produir impactes negatius significatius sobre el medi ambient, ja va ser exonerada del procediment d'avaluació ambiental estratègica per la CMAIB mitjançant informe tècnic de 7/09/2016 (Exp. CMAIB 123c/2016). L'exoneració es va atorgar d'acord amb la legislació autonòmica vigent i que regia en aquelles dates sobre matèria d'avaluació ambiental, és a dir, es va considerar que aquesta modificació puntual estava inclosa dins dels punts 4a, 4.b i 4.c de l'annex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

Actualment aquesta Llei autonòmica està derogada, però el dictamen ambiental una vegada avaluada aquesta modificació segueix essent favorable, ja que amb l'aplicació de la mateixa es modificaran el articles que s'han assenyalat de les normes urbanístiques actuals, cosa que contribuirà a millorar el paisatge, l'estètica i els usos urbans de tot l'àmbit municipal.

CONCLUSIONS DE L'INFORME AMBIENTAL ESTRATÈGIC

Primer. No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la modificació puntual del Pla General d'Ordenació urbana de Palma referida als articles 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 i 340, atès que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient, d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013,

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, si és el cas, 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 resolució s'emeta 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, 10 de desembre de 2020

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

