

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

7385

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual del PGOU de Sóller de 1998 relativas a completar la regulación de las piscinas en suelo urbano y de las cubiertas a las zonas de Ciudad Jardín del puerto (111e/2015)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de 3 de mayo de 2019, 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 núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual del PGOU de Sóller de 1998 relativas a completar la regulación de las piscinas en suelo urbano y de las cubiertas en las zonas de Ciudad Jardín del puerto, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación.

El ayuntamiento de Sóller envía a la CMAIB (entrada 12/06/2015) oficio de remisión para el inicio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de esta modificación puntual.

En registro de salida de 20/10/2015, desde la CMAIB se le envía al Ayuntamiento de Sóller, un oficio de remisión donde se adjunta un informe técnico de deficiencias de 8 de octubre de 2015, donde se concluye que el documento ambiental presentado no contiene los mínimos establecidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013.

El 24 de octubre de 2018, del Ayuntamiento de Sóller se remite nueva documentación sobre esta modificación puntual (enero 2018).

La Modificación puntual se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada ya que está incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la tramitación a seguir es la que se establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley.

2. Descripción y ubicación de la modificación puntual

La presente modificación puntual de la Revisión del PGOU de Sóller se limita a las zonas calificadas como Ciudad Jardín del Puerto de Sóller y en las piscinas situadas en suelo urbano.

Por un lado, tiene como objetivo permitir la construcción de cubiertas planas en la zona de Ciudad Jardín del Puerto de Sóller, y, por otro, regular mejor las características de las piscinas y determinar claramente dónde pueden construirse, ya que en el planeamiento actual hay numerosas omisiones al respecto.

Esta modificación puntual conlleva la modificación de los artículos 30 y 35 y también la D.A. 3ª del PGOU de Sóller de 1998.

En el actual PGOU en el punto 5.2 del artículo 30, se establece que todas las cubiertas deben ser finalizadas con teja árabe tradicional de tiesto. Esta limitación parece adecuada en el núcleo de Sóller, para homogeneizar el Valle de Sóller desde un punto de vista arquitectónico y paisajístico y que por tanto hay que preservar.

En cambio en el puerto de Sóller hay muchas construcciones edificadas antes de la aprobación del actual PGOU y, por tanto, tienen cubierta plana ya que eran de estética racionalista y poco tradicional.

Actualmente la obligatoriedad de que las cubiertas sean de teja árabe de tiesto sólo en la zona de Ciudad Jardín del Puerto de Sóller, donde la tipología es de vivienda unifamiliar aislada, ha dado lugar a soluciones arquitectónicas muy poco afortunadas, ya que el planeamiento vigente no fija una pendiente mínima para las cubiertas de teja, y, por tanto, encontramos muchas edificaciones con cubiertas de teja casi





planas, sin vuelo y tapadas por antepechos de obra que ocultan las canales. Al mismo tiempo la aprobación del CTE, concretamente del DB HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria, obliga a que se deban instalar placas solares en las nuevas viviendas y en las cubiertas acabadas con tejas esta instalación es dificultosa y el impacto visual es mayor.

Dada esta situación, y teniendo en cuenta que en muchos casos el impacto visual y el volumen edificado es mayor en edificios acabados con tejado que en edificios acabados con azotea, parece adecuado dar libertad para que en la zona Ciudad Jardín del Puerto de Sóller las cubiertas puedan ser planas o inclinadas dependiente de la solución arquitectónica que se elija.

Modificación de la disposición Adicional 3 y del artículo 35 de las normas del PGOU de Sóller de 1998 para completar la regulación de las piscinas:

Actualmente en el suelo clasificado como urbano se permite la construcción de piscinas de forma que si no salen más o menos de 20 cm del terrenos pueden situarse a dos metros de los lindes de las parcelas. Si sobresalen más se consideran un volumen edificado y deben respetar la separación a linderos fijada en las zonas urbanísticas con tipología de edificación aislada, o dentro de la profundidad edificable en las zonas urbanísticas con tipología de edificación alineada a vial. En las urbanizaciones del Puerto de Sóller, donde el terreno tiene una pendiente considerable, casi siempre las piscinas sobresalen menos de 20 cm del terreno, por lo que deben retroceder de los umbrales entre cuatro y tres metros en función de la zonificación correspondiente, y computan como edificabilidad y ocupación. Debido a que el tamaño de las parcelas existentes en estas urbanizaciones es bastante reducido, muchas veces es inviable construir una piscina en el espacio libre de parcela y se opta por la construcción de pequeñas piscinas o jacuzzis en las llanuras de las edificaciones. Como se ha expuesto antes, el planeamiento vigente regula las piscinas que se construyen en contacto con el terreno pero no las que pueden construirse en las edificaciones.

Se propone regular las piscinas que se puedan construir en las zonas urbanísticas del Puerto de Sóller (donde se permite la cubierta plana), de manera que puedan construirse en cualquier planta del edificio y en la azotea, no puedan sobresalir más de 1,10 m respecto del pavimento y la suma de los espejos de agua no superen el 40% del empleo de la edificación. Cuando la piscina sobresalga más de 20 cm de encima del pavimento su perímetro computará como edificabilidad.

Y se considera que en el resto de zonas urbanísticas del Puerto y los núcleos urbanos de Sóller y Biniaraix la construcción de piscinas en las plantas de los edificios puede tener un impacto visual negativo. Por lo que se prohíbe su construcción. La altura máxima de 1,10 m propuesta por las piscinas se ha asimilado a la altura mínima que fija el DB-SUA1 del código técnico de la edificación para la protección de desniveles superiores a seis metros. También se ha considerado oportuno fijar un tamaño máximo de las piscinas en función del empleo que tenga la edificación para evitar piscinas demasiado grandes que resulten poco integradas en el entorno.

En las zonas verdes privadas la construcción de piscinas se limita mucho más. Sólo se podrán construir, si no modifican la rasante del terreno en más o menos 20 cm, tienen un tamaño máximo de 30 m² y una ocupación máxima del 30% de la zona verde privada. Además no se podrá eliminar ningún árbol existente y deberán ser de color verde oscuro.

Aparte de esto se añade un apartado de condiciones estéticas para las piscinas (deberán ser de forma rectangular, y de colores y tonalidades armónicas con el entorno (verdes, grises, ocres), así como que se mantengan limpias todo al año.

También algunas medidas ambientales, se mantiene que se haga el correcto tratamiento de reciclaje de las aguas, que las haga adecuadas para el riego, y se introducen nuevas medidas de ahorro de agua como son la prohibición de llenar las piscinas con agua de la red municipal y de vaciarlas en la red de alcantarillado.

3. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, desde la CMAIB se consultó a las administraciones siguientes:

- Departamento de urbanismo y Territorio del Consell de Mallorca (entrada 6 de julio de 2015).
- Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia (entrada 1 de julio de 2015).

Certificado de 25 de enero de 2016 del Secretario del Pleno de Emergencias (entrada CMAIB 10/02/2016). Se certifica que en el Pleno de Emergencias de 14 de enero de 2016 se informó favorablemente esta modificación sin ninguna observación.

Informe técnico y jurídico del departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca (entrada CMAIB 17/11/2015). Por el contenido del mismo se considera un informe de deficiencias. Este expone que el documento deberá exponer, analizar, motivar y justificar el cambio de las cubiertas en la zona de Ciudad jardín. En cuanto a las piscinas tampoco se ha motivado ni justificado la necesidad e interés público de la modificación, ni se han analizado los efectos tipológicos y paisajísticos. Además se considera que en las zonas verdes privadas no queda garantizada la funcionalidad de estos espacios con los parámetros establecidos de empleo para las piscinas.





Vistos los informes de deficiencias de la CMAIB y del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca, el Ayuntamiento de Sóller envía a la CMAIB nueva documentación sobre esta modificación puntual (enero 2018). Dentro del expediente consta otro informe técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de 8 de octubre de 2018.

En este informe se considera que en cuanto a la regulación de la zona de Ciudad Jardín, hace falta un estudio visual de la repercusión paisajista que este cambio pueda tener.

Igualmente en cuanto a la regulación de piscinas, y también considera que las medidas de mantenerlas limpias todo el año y que no se pueden llenar ni vaciar a las redes municipales son medidas no propias de un instrumento de ordenación urbanística. En cuanto a la construcción de piscinas en zonas verdes privadas se considera que en las nuevas medidas propuestas se puede mantener la funcionalidad de estos espacios como espacios libres ajardinados en montes o naturalizar que prescribe el PGOU.

4. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 y evaluación de los efectos previsibles.

Una vez analizados los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 de AA, se prevé que esta modificación puntual no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, tal como exponen las consideraciones técnicas:

Básicamente esta modificación puntual que sólo afecta a suelo urbano establece actuaciones de carácter más urbanístico que ambiental (parámetros edificatorios, ocupación de parcelas, retranqueo a linderos, etc.)

En cuanto a las cubiertas en las zonas de Ciudad Jardín del puerto de Sóller, hay que decir que según documentación aportada, el 75% de las parcelas ya estaban edificadas antes de la aprobación del PGOU de 1998, y que antes del PGOU estaba permitida la cubierta plana. Por lo tanto, la gran mayoría de estas edificaciones ya se construyeron con este tipo de solución constructiva y la gran parte de los edificios plurifamiliares de la zona, edificios aislados y hoteles y equipamientos, están acabados con azoteas planas (permitido en el actual PGOU).

Por todo ello, se considera que esta modificación la que permite las cubiertas planas frente a las cubiertas de teja árabe, no se prevé que tenga efectos significativos sobre el medio ambiente, el entorno y el paisaje de la zona, ya que la cubierta plana es la tipología constructiva predominante en el entorno del Puerto de Sóller.

En cuanto a las piscinas se considera positivo desde el punto de vista ambiental y paisajístico prohibirlas en los núcleos urbanos de Sóller y Biniaraix, hay que tener en cuenta que ambos núcleos urbanos son Áreas de Asentamiento de Paisaje de Interés (AAPI).

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación puntual del PGOU de Sóller de 1998 relativas a completar la regulación de las piscinas en suelo urbano, y de las cubiertas en las zonas de Ciudad Jardín del puerto, dado que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre y cuando se cumpla el condicionante siguiente:

1. A pesar del informe del Servicio de Urbanismo del Consell de Mallorca de 8 de octubre de 2018 considera que las medidas de mantenerlas limpias todo el año y que no se pueden llenar ni vaciar en las redes municipales son medidas no propias de un instrumento de ordenación urbanística, es necesario que estas medidas ambientales se recojan dentro del articulado que modifica esta MP del PGOU de Sóller.

Por lo tanto, el articulado del PGOU vigente recogerá en cuanto a las piscinas lo siguiente:

- La prohibición de llenar con agua de la red municipal y de vaciarlas en la red de alcantarillado.
- El agua de las piscinas se utilizará para el riego de las zonas ajardinadas de la parcela si los parámetros físico-químicos y microbiológicos son los adecuados
- Para el ahorro de agua y para disminuir el uso de productos químicos, las piscinas deberán ser de agua salada (cloradores salinos)
- Las piscinas deberán ser de forma rectangular y de colores y tonalidades armónicas con el entorno (verdes, grises, ocres). En las zonas verdes privadas deberán ser verde oscuro.
- Se deberán mantener limpias todo el año y hay que utilizar sistemas antievaporación de agua.
- En las zonas verdes privadas no se podrán construir nuevas piscinas si se afecta vegetación forestal (árboles, arbustos y pastos anuales de herbáceas o lastonares o de geófitos -plantas con bulbo).

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de AA.





Tercero. El informe ambiental estratégico 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 plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de que proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.5 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.

Palma, 8 de julio de 2019

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

