

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

292

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe ambiental estratégico sobre la modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Palma referida a los artículos 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 y 340 (124e/2020)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 9 de diciembre de 2020, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual 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 ambiental estratégico sobre la modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Palma referida a los artículos 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 y 340, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

En sesión ordinaria de 28/06/2018 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente esta modificación puntual del PGOU de Palma. Sin embargo, ha recaído sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares (sala CON/AD, sentencia 00161/2020) que declara la nulidad de esta modificación por carencia de evaluación ambiental estratégica, a raíz del recurso contencioso-administrativo interpuesto por UNIBAIL RODAMCO el 15/10/2018.

En cuanto a la tramitación ambiental previa para esta Modificación puntual, hay que mencionar, que el Ayuntamiento de Palma presentó solicitud de consulta ante la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB)- Entrada 7/04/2016, a fin de que se exonerara del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Expediente CMAIB 123c/16.

El 7/09/2016, la CMAIB mediante informe técnico exonera esta modificación puntual del PGOU de Palma del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica puesto que se considera incluida dentro de los puntos 4.a, 4.b y 4.c del anexo III de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares, y, por lo tanto, no se prevé que esta modificación tenga efectos significativos en el medio ambiente ". La CMAIB envía al Ayuntamiento este informe mediante oficio de remisión de 9/09/2016.

Por lo anterior, el 26/11/2016, el Pleno del Ayuntamiento de Palma aprobó inicialmente esta Modificación Puntual del PGOU sin ningún tipo de procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Para cumplir la sentencia del TSJIB, el ayuntamiento de Palma envía a la CMAIB (entrada 31/08/2020) un oficio de remisión para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (AAE) simplificada para esta modificación puntual adjuntando una Memoria y un Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual elaborados por técnicos municipales (julio de 2020).

2. Objetivos, ámbito y descripción de la modificación

La finalidad de esta Modificación puntual del PGOU es modificar determinados artículos del PGOU que se refieren a definiciones y parámetros edificatorios que afectan de forma genérica a todo el ámbito del municipio de Palma, y, de forma más específica, a los proyectos de edificios entre medianeras y edificios aislados y a la implantación de usos principales. De este modo se quiere recuperar tanto como sea viable la redacción inicial del PGOU de 1998.

Estos artículos se modificaron con la Modificación Puntual del PGOU de 2004, recogida en el texto refundido de 2006. Se ha observado que desde su implementación las consecuencias son altamente impactantes en el paisaje y sobre la estética urbana.

Por lo tanto, con la presente modificación puntual, se quieren conseguir los objetivos siguientes:





A) De carácter general

- Preservar el paisaje de determinados barrios de Palma en relación a los edificios con alineación a los viales, entre medianeras y viviendas aisladas y su encaje en entornos rurales y con pendientes pronunciadas
- Evitar los impactos paisajísticos producidos por la implementación de la Mod. Puntual de 2004 (texto refundido de las Normas urbanísticas del PGOU de Palma, aprobado el 2006)
- Preservar el carácter de los patios interiores de isletas con el uso de jardines y huertos existentes en las isletas ya edificadas del ensanche de determinadas zonas de Palma
- Conservar el uso principal de las diferentes zonas de ciudad que les otorga su idiosincracia.

B) De carácter más específico

1.- Con la modificación del artículo 54, Uso global residencial unifamiliar; cambiar la definición de uso pormenorizado de vivienda unifamiliar para evitar la proliferación de viviendas y la densificación de áreas del territorio que no estaban así previstos en el planeamiento del PGOU 1998. También se pretende evitar la creación de viales privados con viviendas interiores dando lugar exclusivamente a dichos viales y que el uso de vivienda unifamiliar sea, de facto, vivienda plurifamiliar.

Se propone suprimir los párrafos segundo y tercero del apartado 1.1 ("VIVIENDA UNIFAMILIAR") así como la referencia en el último párrafo a la parcela mínima establecida en cada zona, puesto que se trata de un tema ajeno a la definición del uso, el cual quedaría así:

«1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Es el que alberga una sola familia en el total del edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral y tiene acceso exclusivo desde una vía o espacio libre públicos. La densidad máxima de población es de una vivienda por parcela»

2.- Con la modificación del artículo 88, Cómputos de edificabilidad; evitar la construcción desmesurada de "balcones", porque no computaban.

En el apartado 3 se propone suprimir la referencia a los "balcones", que quedaría redactado de la manera siguiente:

«3. La superficie de las terrazas, patios descubiertos, sótanos y semisótanos, no computa en ningún tipo de edificación»

3.- Con la modificación del artículo 104, Medición de altura en el tipo de edificación AVV; evitar que se pueda elegir según convenga la cota de medición de altura a las esquinas en edificios entre medianeras y favorecer una mejor adaptación de los edificios en la rasante de la calle en el tipo de edificación según alineación al vial

Se suprime el siguiente párrafo contenido al final del apartado 2.a:

«En los solares que formen esquina, y en la zona delimitada por las alineaciones de fachada y la prolongación de las líneas de profundidad edificable a la intersección con aquellas, el nivel de la planta baja se puede situar según los criterios anteriores, y tomando como punto de referencia cualquiera de los dos más próximos a la esquina, según convenga.»

4.- Con la modificación del artículo 108, plantas bajas; la regulación establecida en el Texto refundido de 2006 ha dado lugar a la autorización de edificaciones visualmente impactantes en ciertas zonas de la ciudad ordenadas en isleta cerrada encima de terrenos inclinados; en estas, se han autorizado plantas en el patio de isleta situadas por encima del terreno natural y superando la profundidad edificable, considerándose plantas. Con la modificación, se asegura una adaptación del edificio al terreno, evitando las "plantas semisótano" sin concreción de medidas, que han dado lugar a la obtención de edificabilidades reales excesivas en el tipo de edificación según alineación al vial.

Se añaden nuevos apartados 4 y 5 en los términos siguientes:

«4. No se admite que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenados superiores a un (1) metro si el terreno es plano, o uno coma noventa (1'90) metros de altura si el terreno es inclinado. Se considerará que un terreno es plano cuando al considerar las cotas de dos puntos cualesquiera del terreno natural situadas en fachadas opuestas de la proyección del edificio o terraza, la línea recta que los une disponga de una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal.»

«5. En el caso de terrenos inclinados que presenten una pendiente descendente a partir de la rasante del vial en sentido perpendicular a este y se origine la aparición de plantas situadas por debajo de la planta baja que no cumplan la definición de ser sótano o semisótano porque sobresalgan a su fachada posterior más de un (1) metro del terreno natural si es plano o uno noventa (1'90) metros si es inclinado, estas plantas se definirán como plantas intermedias a la planta baja y a la planta sótano o semisótano y no podrán superar el límite de la profundidad edificable a las zonas en las cuales no esté permitido que la planta baja supere esta.»

5.- Con la modificación del artículo 112, cuerpos y elementos salientes permitidos a partir de la alineación de fachada en el tipo de edificación AVV; reducir la proporción de volúmenes de edificación ocupando el espacio volado sobre la vía pública que afectan la entrada de luz en la calle y el espacio disponible para el desarrollo del arbolado.

Se propone sustituir la redacción del actual apartado 2 de este artículo por la siguiente:

“2. La superficie edificable máxima de los cuerpos y elementos volados será de un 50% de la superficie definida por el vuelo máximo permitido y las separaciones mínimas a las medianeras y computada de acuerdo con lo que establece el artículo 88. A tal efecto se pueden hacer compensaciones entre las diferentes plantas piso completas de forma que la suma de la superficie edificada de que disponen los cuerpos y los elementos volados correspondientes a todas las plantas piso completas no supere la superficie máxima establecida en el párrafo anterior. En las zonas B2a, B3a, D2a, D3a y K2a únicamente se permite el vuelo de balcones y cuerpos salientes abiertos.”

6.- Con la modificación del artículo 116, medición de altura en el tipo de edificación según regulación de parcela; evitar mediciones de altura que han dado lugar a impactos paisajísticos indeseados en edificaciones aisladas, al haberse permitido edificios que aparentan disponer de una altura muy superior a la permitida.

Se introduce una limitación en cuanto a la diferencia máxima de cotas dentro del pavimento de la planta baja y de cada una del resto de las plantas, incluyendo un nuevo apartado en el artículo con la siguiente redacción:

“3. La diferencia máxima de cotas del pavimento dentro de cada una de las plantas podrá ser de 2,90 m, al efecto que se considere como unidad de planta.”

7.- Con la modificación del artículo 118, Superficie de ocupación; evitar la ocupación excesiva de la parcela (100%) para sótanos con uso de garaje, y contribuir a la permeabilidad del suelo en la zona no edificada de la parcela y a su tratamiento ajardinado o arbolado en el tipo de edificación aislada.

Se propone la siguiente nueva redacción del actual apartado 3:

“3. En las zonas de uso principal residencial plurifamiliar, se podrá ocupar plantas sótano o semisótano un 15% de la superficie de la parcela, adicional a la ocupación máxima permitida en planta baja en la ordenanza de cada zona, siempre que dichas plantas se destinen a la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos de vehículos de tipo turismo y se cumplan las separaciones mínimas establecidas en límites. El tratamiento de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación tendrá que ser ajardinado y/o arbolado.

También se incluyen dos nuevos apartados 4 y 5, que contienen una serie de precisiones sobre el cómputo de una serie de elementos constructivos.

8.- Con la modificación del artículo 119, separación o retrocesos a límites; limitar la ocupación de construcciones destinadas a servicios de la edificación (portería, garaje, rampas de acceso) en el espacio de retranqueo al vial en el tipo de edificación aislada por qué había acontecido demasiado permisiva.

El nuevo texto que se propone del apartado 2 es el siguiente:

“2. Se excluyen de la obligación del retroceso a vial o espacio libre público, las bombonas y depósitos así como las construcciones exclusivamente destinadas a aparcamiento, rampas de acceso, escaleras de emergencia e instalaciones técnicas, cuando se construyan completamente enterradas respecto del terreno natural. Estas construcciones tienen que ocupar, como máximo, un cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y la ocupación tiene que computarse dentro de los límites máximos establecidos para este parámetro.”

En el apartado 5 se propone corregir un error de redacción del texto vigente, que quedaría de la manera siguiente:

“En los espacios de retranqueo no se permite realizar construcciones aunque se permiten los paredones y bancos que no superen la altura del muro macizo de separación de medianera.”

9.- Con la modificación del artículo 128, ordenanzas particulares Zonas "B", uso principal: residencial plurifamiliar, tipo de edificación: AVV-MC.V; recuperar los patios interiores de isleta en las zonas B para preservar los usos de jardines y huertos existentes y evitar la ocupación extensiva de la planta baja.

Según la regulación actual de las zonas B, establecida en el Artículo 128 del vigente Texto Refundido de Normas de 2006, las plantas bajas pueden ocupar el 100% de la superficie de cada parcela. En los Planes Generales de 1985 y 1998 no existía esta posibilidad, puesto que las plantas bajas tenían que respetar la profundidad edificable máxima establecida en cada manzana para todas las plantas, lo cual, constituía una





diferencia importante de las zonas B respecto a las zonas A y C. Con la modificación propuesta se pretende recuperar esta regulación en las zonas B, de forma que las plantas bajas no puedan ocupar el 100% de la superficie de cada parcela y tengan que respetar el límite de la profundidad edificable.

Las plantas sótano y semisótano podrán seguir ocupando la parte de la parcela situada más allá de la profundidad edificable, pero con la condición que se destinen exclusivamente a aparcamientos de vehículos de tipo turismo, condición que se vuelve a recuperar con la modificación.

10.- Con la modificación del artículo 130 Ordenanzas particulares Zonas "D", uso principal: residencial plurifamiliar, tipo de edificación: AVV-MC.R; evitar que los coches estén estacionados en la calle y así favorecer el uso de sótanos y semisótanos para aparcamientos de coches en las zonas D, con un tipo de edificación según alineación al vial y fachada retranqueada.

Se propone introducir el párrafo a), coincidente con el propuesto en el artículo 128.5, a fin de permitir el máximo aprovechamiento de las plantas sótano y semisótano, favoreciendo la construcción de aparcamientos subterráneos para turismos en estas plantas, y eliminando vehículos estacionados en la calle. El apartado 5 quedaría entonces de la siguiente manera:

"5. Condiciones de uso.

- a) Solo se pueden construir sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos para vehículos del tipo turismo.
- b) Los usos diferentes del residencial permitidos en situación 1 pueden situarse en cualquier planta de esta situación, destinada total o parcialmente a estos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.
- c) El resto de condiciones de uso para las zonas, se regula en el cuadro de usos N.º 1 del art. 65.

11.- Con la modificación del artículo 339, definiciones sobre ordenación; eliminar dudas de interpretación que acaban permitiendo implementar el resto de usos diferentes al principal y afectan al carácter de usos principales de determinadas zonas de Palma.

La redacción que se propone del apartado 2 es la siguiente:

"2. USO PRINCIPAL: es el uso para el cual, por estar destinada la mayor parte de la superficie edificada de las edificaciones existentes en una área determinada de la ciudad, dándole un carácter que el Plan general pretende mantener, o para pretender que las nuevas edificaciones en un ámbito determinado se destinen en la mayor parte de su superficie, el Plan no establece ningún tipo de limitación en cuanto a grupo, medida y situación, en las condiciones de uso de las zonas que se asignan a los mencionados ámbitos, mientras que al resto de los usos permitidos sí que se establecen limitaciones, y tienen el carácter de compatibles con el principal. A tal efecto, en cada parcela tiene que destinarse al menos un 55% de la superficie edificada a alguno o algunos de los usos detallados incluidos en el uso global principal establecido en el título de la ordenanza de cada zona. Este límite no es aplicable para los usos permitidos en cada zona en situación 4."

12.- Con la modificación del artículo 340, definiciones sobre edificaciones. Establecer unos límites cuantitativos máximos de los semisótanos en el tipo de edificación según alineación al vial y de forma que la definición sea general para todos los tipos de edificación.

Se propone la siguiente redacción del apartado 17:

"17. SEMISÓTANO: Planta que sobresale menos de un (1) metro de la superficie del terreno natural, si es plano, y uno noventa (1'90) metros si es inclinado. Estas dimensiones se medirán en cualquier punto de su contorno entre el terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior. No pueden realizarse en el perímetro de la edificación modificaciones del terreno natural de forma que se superen las diferencias máximas de cotas señaladas en el párrafo anterior entre el terreno y el pavimento de la planta inmediata superior, excepto en una longitud que como máximo sea la estrictamente necesaria para situar el acceso de vehículos a aquel, incluyendo una puerta, con una anchura máxima de 6 m."

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 han consultado a las administraciones siguientes:

- Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos (Consellería de Medio Ambiente y Territorio)– entrada 28/09/2020.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la DG de Ordenación del Territorio y Paisaje (Consellería de Medio Ambiente y Territorio)– entrada 28/09/2020.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático (Consellería de Transición Energética y Sectores Productivos)- Entrada 2/10/2020.
- Dirección Insular de Urbanismo del Departamento del Territorio (Consell de Mallorca)- Entrada 30/10/2020.





- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento del Territorio (Consell de Mallorca)- Salida 24/09/2020.

A día de hoy de las consultas realizadas se ha recibido el informe siguiente:

-Informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la DG de Territorio y Paisaje (Consellería de Medio Ambiente y Territorio) de 26 de octubre de 2020. Este informe concluye que esta modificación puntual no afecta aspecto alguno de la ordenación urbanística o territorial sobre el que, en función de las competencias que ostenta, tenga que pronunciarse esta DG, por lo cual no procede señalar observación alguna sobre el mismo.

También desde la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento del Territorio (Consell de Mallorca) entrada 2/12/2020 se envía a la CMAIB el Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de noviembre de 2020. Este Acuerdo, que se trasladará al Ayuntamiento de Palma, expone toda una serie de observaciones de carácter urbanístico a tener en cuenta antes de la aprobación definitiva de esta modificación puntual.

4. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y evaluación de los efectos previsibles.

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

Vista y evaluada la documentación presentada hay que mencionar que esta modificación puntual establece actuaciones de carácter más urbanístico (coeficientes de edificabilidad y porcentaje de ocupación de las edificaciones, alturas, cambios de usos...) que ambientales.

Por este motivo, y para considerarse una modificación menor de un plan y por no producir impactos negativos significativos sobre el medio ambiente, ya fue exonerada del procedimiento de evaluación ambiental estratégica por la CMAIB mediante informe técnico de 7/09/2016 (Exp. CMAIB 123c/2016). La exoneración se otorgó de acuerdo con la legislación autonómica vigente y que regía en aquellas fechas sobre materia de evaluación ambiental, es decir, se consideró que esta modificación puntual estaba incluida dentro de los puntos 4.a, 4.b y 4.c del anexo III de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.

Actualmente esta Ley autonómica está derogada, pero el dictamen ambiental una vez evaluada esta modificación sigue siendo favorable, puesto que con la aplicación de la misma se modificarán los artículos que se han señalado de las normas urbanísticas actuales, cosa que contribuirá a mejorar el paisaje, la estética y los usos urbanos de todo el ámbito municipal.

CONCLUSIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Primero. No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación puntual del Plan General de Ordenación urbana de Palma referida a los artículos 54, 88, 104, 108, 112, 116, 118, 119, 128, 130, 339 y 340, dado que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013,

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone 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 que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

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

Palma, 10 de diciembre de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

