



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI
D'ALCÚDIA
MODIFICACIÓ NÚM. 9 RELATIVA A L'EXONERACIÓ DE
BONAIRE DE LA NECESSITAT DE DISPOSAR DE XARXA DE
SANEJAMENT**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

Per verificar la validesa d'aquest document, pot consultar la següent pàgina web

Codi Segur de Validació a070a524680143bdb3c200bbc17fef22001

Url de validació <https://sac.alcudia.net/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 0.1.- ANTECEDENTS
- 02.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
- 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1.- General
 - 3.2.- De la conveniència i oportunitat
 - 3.3.- Acreditació de l'interès públic
 - 3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

Des de l'aprovació amb prescripcions l'1 de febrer de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07) de la revisió del planejament municipal s'han produït dues modificacions que afectaven a una sèrie d'errors materials, actualització de normativa i altres modificacions menors per adaptar les Normes Subsidiàries a necessitats d'interès municipal i una tercera de transposició gràfica de la norma d'altures del nucli antic que va tenir la seva aprovació definitiva el 4 de novembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).

1. Les modificacions 1 i 2 també es troben definitivament aprovades amb prescripcions el 30 d'octubre de 2009 (BOIB n. 168, de 19.11.09) i el 23 de maig de 2012 (BOIB n. 79 ext., de 01.06.12, correcció d'errors en el BOIB n. 84, de 12.06.12), respectivament.

2. La modificació núm. 3 que va incorporar el plànol d'alçades del nucli antic es va aprovar definitivament el 28 de novembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).

3. La modificació núm. 4 és l'adaptació de les NS a la modificació núm. 2 del PTIM i es troba aprovada definitivament amb prescripcions el 30 de juliol de 2018 (BOIB n. 95, de 02.08.18). Complimentació prescripcions el 20 de desembre de 2018 (BOIB n. 161, de 25.12.18).

4. La modificació núm. 5 és la relativa a l'equipament municipal seu de l'Ajuntament i es troba aprovada definitivament des de l'11 d'abril de 2016 (BOIB n. 51, de 23.04.16).

5. La modificació núm. 6 és la relativa a la classificació del sector urbanizable directament ordenat de l'ART 10.4 i es troba aprovada inicialment de 5 de novembre de 2015 (BOIB n. 171, de 19.11.15).

6. La modificació núm. 7, relativa al canvi de qualificació d'una parcel·la municipal d'extensiva E5b a equipament esportiu i altres modificacions normatives, es troba aprovada inicialment des del 2 de maig de 2016 (BOIB n. 60, de 12.05.16).

7. La modificació núm. 8 relativa a la implantació d'un sistema general d'aparcament públic, es troba aprovada inicialment des del 29 de juliol de 2016 (BOIB n. 107, de 23.08.16 i correcció d'errors en el BOIB n. 109, de 27.08.16). El 5 de juny de 2017 (BOIB n. 73, de 15.06.17) es va desistir d'aquesta modificació.

A més, amb posterioritat a l'aprovació inicial el 10 d'octubre 2016 (BOIB n. 134, de 22.10.16), de la modificació 9 s'han aprovat les següents:

1. Modificació 10. Aquesta modificació està aprovada inicialment des del 15 de febrer de 2017 (BOIB n. 30, de 11.03.17) i ara és objecte d'aquesta proposta d'aprovació definitiva.

2. Modificació 11. Aprovada inicialment el 9 d'octubre de 2017 (BOIB n. 129, de 21.10.17).

3. Acord de suspensió de llicències, previ a la modificació 12 de les NS, de 12 de febrer de 2018 (BOIB n. 25, de 24.02.18).

4. Modificació 13. Aprovada definitivament el 14 de maig de 2018 (BOIB n. 63, de 22.05.18).

5. Modificació 14. Aprovada inicialment el 22 de juny de 2018 (BOIB n. 82, de 03.07.18).

No obstant, la modificació núm. 9 com a conseqüència de la resolució del President de la CMA i a la vista de l'informe tècnic de 28 de novembre de 2017, en relació amb la necessitat de subjecció a avaluació ambiental estratègica ordinària, és necessari procedir a aquest tràmit que, segons l'article 22 de

la Llei 21/2013, de 9 de desembre, comporta una nova aprovació dins del mateix tràmit d'aprovació inicial i amb exposició pública i consultes a les següents administracions que figuren en l'esmentat acord:

- DG de Recursos Hídrics. Servei d'Estudis i Planificació.
- Consell Insular. Direcció Insular de Territori.
- DG d'Ordenació del Territori.
- Associacions ecologistes (GOB, Terraferida, Amics de la Terra...)
- Associacions de veïnats si n'hi ha.

02.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Entre les modificacions de normes contingudes en la modificació núm. 7 de les NS de planejament es trobava la relativa a la norma 2.1.01 que estableix les condicions de les parcel·les en sòl urbà per considerar-se solar. Aquesta modificació, s'acollia a la disposició addicional vuitena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per exonerar de la disponibilitat de xarxa de sanejament en determinats sectors de la zona de Bonaire.

No obstant això, l'aprovació posterior de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, que va regular aquesta situació en la seva disposició final cinquena amb la modificació de la disposició transitòria quarta de la LOUS, i la necessitat de desenvolupar de forma més detallada i justificada aquesta mesura, així com sotmetre-la a avaluació ambiental simplificada, han aconsellat desistir de la seva tramitació dins de la referida modificació núm. 7 i iniciar la seva modificació de forma independent en aquesta modificació de les NS.

El seu àmbit és el següents sectors de sòl urbà:

- Part de l'AN-2: 58,01 ha d'un total de 61,66 ha.
- AN-3: 29,49 ha.
- Part de l'AN-4: 8,38 ha d'un total de 22,70 ha.

Total àmbit: 95,88 ha.

03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1.- General.

Aquestes modificacions, després de la revisió del planejament, estan amparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, i article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM), que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la revisió del 2007 i la necessitat d'ajustar-la a normativa sobrevinguda que, en aquest cas, és la disposició addicional vuitena i transitòria quarta de la LOUS, segons la modificació introduïda per la disposició final cinquena de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental (ara en la disposició transitòria quarta de la LUIB).

3.2.- De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la LOUS (RLOUSM), exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la modificació de la norma 2.1.01 és convenient i oportuna per acollir-se a la referida disposició transitòria quarta de la LUIB, que recull la modificació de la disposició transitòria quarta de la LOUS introduïda per la disposició final cinquena de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental, i que en la seva redacció assenyalava el següent:

1. Els municipis que, amb anterioritat al 21 d'agost de 2017, hagin aprovat inicialment una modificació puntual del seu planejament on hagin previst àmbits de sòl urbà sense xarxa de sanejament, d'acord amb l'indicat a la disposició addicional vuitena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, poden continuar tramitant-la conforme a la legislació anterior.

2. En els sòls urbans d'ús predominantment residencial existents en la data de 21 d'agost de 2016 que no disposen de xarxa de sanejament, i per als que no resulta procedent l'aplicació del previst en l'apartat anterior, es poden atorgar llicències d'edificació de nova planta per a ús residencial, així com els finals d'obra, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat corresponents, d'acord amb la normativa aplicable, sempre que concorrin els requisits següents:

a) Que no siguin edificis plurifamiliars.

b) Que disposin d'un sistema de recollida d'aigües residuals homologat que en garanteixi un tractament adequat.

c) Que els promotors garanteixin, de qualsevol forma admesa en dret, l'execució de les obres per a la connexió a la xarxa de sanejament, una vegada que aquesta estigui efectivament implantada i en funcionament.

d) Que l'ajuntament, mitjançant un acord plenari, hagi expressat el seu compromís de:

i. Dotar de clavegueram aquestes zones urbanes que no disposen de xarxa de sanejament.

ii. O, si n'era el cas, a zones urbanes en les quals sigui inviable la dotació de clavegueram, modificar el planejament general del municipi, de conformitat amb l'indicat a la disposició addicional vuitena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

e) Que la llicència s'atorgui dins els terminis indicats en els punts 3 i 4 d'aquesta disposició.

En compliment del requisit previst a l'apartat 2.b) anterior s'ha d'acreditar que l'interessat ha fet una comunicació prèvia en què s'ha d'indicar detalladament el sistema homologat de tractament davant l'administració competent en recursos hídrics a fi i efecte que controli els impactes possibles sobre el medi ambient.

En compliment del requisit previst a l'apartat 2.d) anterior, l'acord del ple és eficaç a partir de la data de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

3. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 2.d).i anterior, s'estableixen els terminis següents:

a) S'estableix un termini màxim d'un any des de la data de 21 d'agost de 2016.

Si durant aquest termini l'ajuntament no ha aprovat el corresponent projecte d'urbanització, de dotació de serveis o d'obres ordinàries -segons sigui el cas- per implantar la xarxa de sanejament a la zona on es demanda la llicència i les connexions al sistema general de depuració, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

Quan el procés d'aprovació del projecte indicat requereix un informe preceptiu i/o vinculant o autorització d'una altra administració, el termini màxim establert queda interromput. A aquest efecte no computa en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud de l'informe a l'administració corresponent i la data d'entrada a l'ajuntament del document esmentat.

No obstant això, el termini no queda interromput en els períodes que excedeixen del previst legalment en què l'ajuntament no aconsegueixi els requeriments o les peticions de documentació realitzats per l'administració que ha d'informar o autoritzar.

b) A les zones on s'ha aconseguit l'indicat a l'apartat 3.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació del projecte corresponent.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no ha adjudicat les actuacions o obres corresponents al projecte referit anteriorment, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

c) A les zones on s'ha acomplert l'indicat a l'apartat 3.b) anterior, s'estableix un altre termini afegit de dos anys des de l'adjudicació de les obres referides.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no ha executat les actuacions o obres esmentades, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

d) A les zones on s'ha acomplert l'indicat a l'apartat 3,c) anterior, s'estableix un últim termini d'un any des de l'acta de recepció de les actuacions o obres referides.

Si durant aquest termini l'administració responsable, l'ajuntament i/o el Govern, no ha posat en funcionament el sistema de depuració, distribució i emissió de les aigües depurades de forma adequada, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

4. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 2.d).ii anterior, s'estableixen els terminis següents:

a) S'estableix un termini màxim d'un any des de la data de 21 d'agost de 2016.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no ha aprovat inicialment la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

b) A les zones en què s'ha acomplert l'indicat a l'apartat 4.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació inicial de la modificació del planejament general.

Si durant aquest termini l'ajuntament no ha obtingut l'aprovació definitiva de la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 2 anterior, queda sense vigència automàticament.

Quan el procés d'aprovació requereix informes d'altres administracions, el termini màxim establert queda interromput. A aquest efecte no computa en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud dels informes a les administracions corresponents i la data d'entrada a l'ajuntament del darrer dels documents esmentats.

No obstant això, el termini no queda interromput en els períodes que excedeixin del previst legalment en què l'ajuntament no compleix els requeriments o les peticions de documentació realitzats per l'administració que ha d'informar.

5. Encara que l'exempció quedi sense vigència pel transcurs dels terminis establerts, les llicències ja atorgades poden obtenir els finals d'obra corresponents, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat.

6. En cas que hagi transcorregut un dels terminis definits als números 3 i 4 d'aquesta disposició, si l'ajuntament fa l'actuació prevista i no ha transcorregut el següent termini, torna ser d'aplicació l'exempció que permet atorgar llicències.

Aquesta conveniència i oportunitat, segons s'exposa en aquesta memòria, és conseqüència, a més del possible impacte ambiental en la instal·lació de la xarxa de sanejament, el seu elevat cost d'implantació en les referides zones. Aquestes circumstàncies, que suposen la falta de disponibilitat de xarxa de sanejament, impediria l'atorgament de llicències, deixant les parcel·les vacants sense possibilitat de ser edificades. Així doncs, d'acord amb l'anterior disposició transitòria quarta, es justifica el compliment del seu apartat 2.d.ii a l'efecte de poder seguir atorgant llicències.

3.3.- Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, aquesta modificació proposada redunda en l'interès públic ja que té per objecte acollir-se a la normativa sobrevinguda amb la

finalitat d'atorgar llicències als sectors anteriorment indicats i el compliment amb això de la finalitat del planejament urbanístic.

3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, es tracta del canvi de modificar la norma 2.1.01, que exigeix disposar de xarxa de sanejament per complir la condició de solar en tot el sòl urbà del municipi. Per una banda, la disposició addicional tercera del RLOUSM permet de forma motivada l'excepció a la implantació de la xarxa de sanejament en aquells àmbits de sòl urbà on es compleixi amb alguna de les següents condicions:

1. *Que l'execució de la xarxa de sanejament suposi, per les característiques geomorfològiques de la zona o per la baixa intensitat del nucli, un cost manifestament elevat.*
2. *Que la seva implantació no suposi cap avantatge per al medi ambient.*

D'altra banda, la modificació, introduïda per la disposició final cinquena de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental, de la disposició transitòria quarta de la LOUS (ara de la LUIB) va regular les situacions i els terminis per a l'exoneració dels sectors sense possibilitat o amb dificultats econòmiques i/o medi ambientals de disposar i mantenir una xarxa de sanejament.

Finalment, l'apartat 2n de la disposició addicional tercera del RLOUSM, assenyala que la justificació de la sol·licitud d'exoneració ha de formar part del planejament i de la memòria ambiental.

Quant al planejament urbanístic cal justificar el següent:

Superfície de sòl urbà afectada per la proposta d'excepció a la implantació de la xarxa de sanejament i densitat residencial:

- Part de l'AN-2: 30,31 hab/ha (1.758 habitants potencials).
- AN-3: 24,40 hab/ha (719,55 habitants potencials).
- Part de l'AN-4: 33,26 hab/ha (278,72 habitants potencials).

Tots aquests sectors, excepte l'àrea exclosa dels sectors AN2 i AN4, estan situat en una zona homogènia d'ús residencial i tipologia unifamiliar aïllada especialment de segona residència, és a dir:

1. El sector AN-2 de sòl urbà està constituït pels següents polígons i qualificacions urbanístiques:

- Polígon 1, 2, 3 i 11 (amb planejament aprovat del 4.02.74):

En aquest sector es troben les següents qualificacions urbanístiques de tipus residencial: zona extensiva baixa c (E1c) i extensiva club (E4). Ambdues qualificacions urbanístiques només admeten l'ús residencial unifamiliar amb tipologia aïllada (plànol 5.2.1).

- Polígon 4 (amb planejament aprovat el 21.12.65):

En aquest sector es troben les següents qualificacions urbanístiques de tipus residencial: zona extensiva baixa d (E1d) que només admet l'ús residencial unifamiliar amb tipologia aïllada (plànol 5.2.2).

- Polígon 6 (amb planejament aprovat el 21.11.77):

En aquest sector es troben les següents qualificacions urbanístiques de tipus residencial: zona extensiva baixa b (E1b) i extensiva club (E4). Ambdues qualificacions urbanístiques només admeten l'ús residencial unifamiliar amb tipologia aïllada (plànol 5.2.3).

- Polígon 6A (amb planejament aprovat el 22.09.71):

En aquest sector es troben les següents qualificacions urbanístiques de tipus residencial: zona extensiva baixa (E1-1) que només admet l'ús residencial unifamiliar amb tipologia aïllada (plànol 5.2.4).

- Polígon 7 i 8 (amb planejament aprovat el 06.10.69):

En aquest sector es troben les següents qualificacions urbanístiques de tipus residencial: zona extensiva baixa b (E1b), extensiva especial (E-01), extensiva (E) i extensiva club (E4). Totes les qualificacions urbanístiques només admeten l'ús residencial unifamiliar amb tipologia aïllada (plànol 5.2.5).

No obstant això, existeixen alguns usos no residencials o plurifamiliars, anteriors a l'adaptació de les Normes al POOT, que formen part de l'àrea exclosa.

2. El sector AN-3 (Paraíso de Bonaire) de sòl urbà compta amb pla parcial aprovat definitivament el 20 de novembre de 1978. L'ús exclusiu del sòl lucratiu (excepte del destinat a comercial i equipaments) és el d'habitatge unifamiliar aïllat segons les qualificacions urbanístiques següents: extensiva (E) i extensiva club (E4).

3. En el sector AN-4 (Mal Pas) la qualificació urbanística és la de zona extensiva especial (E-01) que només admet l'ús residencial unifamiliar amb tipologia aïllada (plànol 5.3).

No obstant això, en aquest sector (AN-4) es troba situat el port esportiu de "El Cocodrilo", alguns comerços, un edifici turístic i algun edifici plurifamiliar. Per això s'exclou aquesta zona de la delimitació proposada d'exoneració de la xarxa general de clavegueram.

4. Quant al sector AN-1, aquest encara no es troba en sòl urbà pel la qual cosa no forma part d'aquesta modificació. No obstant, és un sector continuació dels sectors AN-4 i AN-2 i l'ús lucratiu exclusiu és d'habitatge unifamiliar aïllat, segons les qualificacions urbanístiques: extensiva (E) i extensiva club (E4), pel que estarà en un futur en les mateixes condicions que aquests.

Quant al compliment de les condicions establertes en la disposició addicional tercera del RLOUSM, és a dir que l'execució de la xarxa de sanejament suposi un cost manifestament elevat o que la seva implantació no suposi cap avantatge per al medi ambient, les mateixes es donen a la zona objecte d'aquesta proposta d'exoneració. La primera per les característiques geomorfològiques de la zona i la segona per l'elevat cost d'implantació:

1. L'execució de la xarxa de sanejament suposa un cost manifestament elevat.

L'ajuntament disposa d'un avant projecte de xarxa de sanejament complet de la zona Nord de febrer de 2011, redactat per l'entitat: Consultors d'Enginyeria i Urbanisme SL., i en el mateix està previst un pressupost d'execució material de la xarxa de sanejament de aquesta zona de 3.367.561,30 € (pressupost de contrata: 4.728.729,58 €) per a una població màxima teòrica del sòl urbà de 974 parcel·les x 3 habitatges/parcel·la: 2.922 habitants, més 836 habitatges del sòl urbanitzable.

També es disposa del projecte de la zona de Bonaire (sese la xarxa de connexió) de març de 2012 en el que el pressupost d'aquesta xarxa és de 2.244.798,79 € (pressupost de contrata: 3.152.146,46 €).

No obstant això, recents projectes d'instal·lació de la xarxa de clavegueram en el municipi han suposat un cost de contracta final de 320 €/ml pel que, aplicant el mateix a la longitud de la xarxa calculada, el cost seria de: 19.186,82 ml x 320 €/ml: 6.139.782,40 €

A més, les condicions geomorfològiques d'aquests sectors suposarà que gran part de la xarxa serà per impulsió, amb pous de reserva i estacions d'impulsió.

En la documentació aprovada inicialment el 10 d'octubre de 2016 es va incloure, a més dels costos d'implantació, un estudi sobre els costos de manteniment de la xarxa general i, comparativament, els costos d'instal·lació i manteniment del sistema de fosses sèptiques individualitzades.

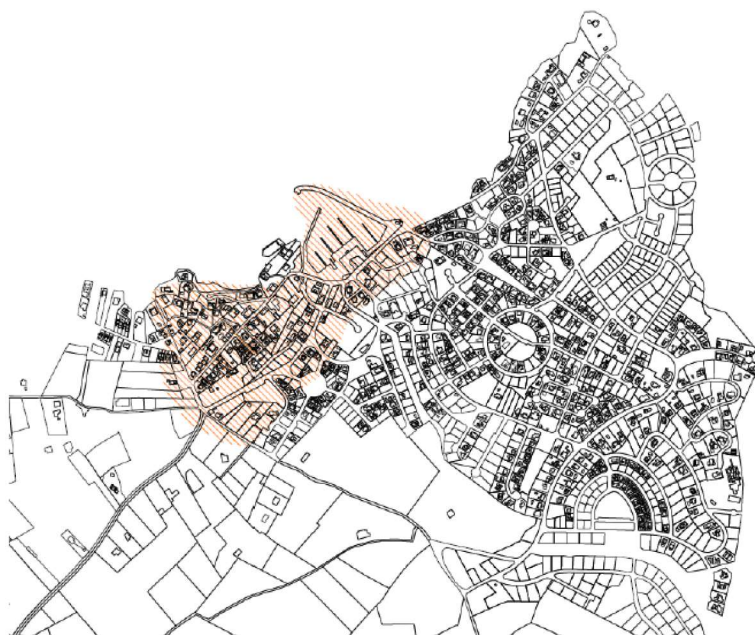
1.1. Informes externs.

Com a conseqüència de la citada resolució del President de la CMA i dels informes tècnics annexos, especialment de l'informe desfavorable del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de 18 de setembre de 2017 (NR 8335, de 505.10.17), l'ajuntament va encarregar una serie d'estudis externs i independents:

1.1.1. Informe de l'entitat UAP2100.

Aquest informe s'annexa a aquesta documentació i el va subscriure a l'abril de 2018 l'Enginyer de CCP Pablo Socías. D'acord amb aquest informe, la documentació relativa a la nova aprovació i tramitació ambiental estratègica ordinària exclou de l'àmbit de l'exoneració de xarxa de clavegueram públic la zona assenyalada en l'informe i que s'incorpora a aquesta documentació per incloure edificacions i usos existents diferents de l'habitatge unifamiliar aïllat.

Zona assenyalada en l'esment informe d'exclusió de l'exoneració de la xarxa de sanejament:

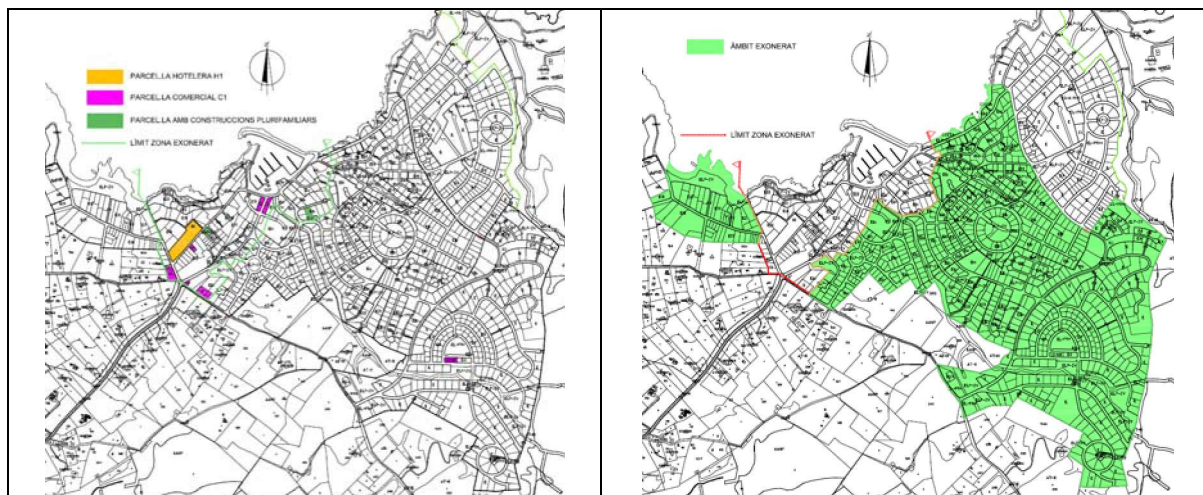


Aporta la proposta d'ubicació d'una eventual estació de bombament principal del sector, a prop del port esportiu de Bonaire. D'aquesta manera la seva connexió amb els sistemes generals de sanejament del municipi, concretament l'estació de bombament situada a prop de la plaça de toros d'Alcúdia, seria de només 2.800 m d'impulssions, en lloc dels 19.187 m de la conducció considerada en l'anterior Memòria (17.255 m de xarxa per gravetat + 1.932 de conducció per impulsió), malgrat no descarta la necessitat d'actuacions complementàries, tot i que l'ampliació de l'EDAR municipal permetrà assumir nous cabals sense problemes significatius. Considera que en el preu final per implantació de xarxa de 320 €/m que es proporcionava s'hauria d'incrementar fins al voltant dels 380 €/m per les característiques geomorfològiques del terreny, i que s'ha d'afegir, a més, l'import de l'estació de bombament principal.

A més, l'informe analitza els costos proposats per l'ajuntament d'implantació i manteniment de la xarxa en comparació d'un sistema autònom de depuració, sent el cost d'implantació molt superior (9.264.260

€) al cost d'un sistema autònom a sufragar pels particulars (3.519.000 €). En aquest sentit, l'informe considera adequats els costos d'implantació i no els de manteniment d'un sistema autònom que es redueix a 100 €/any per unitat, passant dels 2.103.840 €/any a 847.380 €/any, incloent el funcionament operatiu (buidatges) i manteniment.

Això és conseqüència del següent estudi d'usos no unifamiliars a la zona i que comporta la seva exclusió de l'àrea on l'ús residencial unifamiliar en parcel·la aïllada és existent:



L'informe inclou una nova anàlisi de costos, aportant tot el desenvolupament dels càlculs, que es resumeixen en la taula següent, que confirma la procedència de promoure l'exoneració de l'execució de xarxa de sanejament als sectors de la zona de Mal Pas-Bonaire:

CONCEPTE	XARXA DE SANEJAMENT	FOSES SÈPTIQUES	DIFERÈNCIA
IMPLANTACIÓ	9.264.260,00	3.519.000,00	5.745.260,00
FUNCIONAMENT OPERATIU (ANUAL)	769.120,00	701.280,00	67.840,00
MANTENIMENT (ANUAL)	107.156,00	146.100,00	-38.944,00

Aquestes conclusions són les següents:

1. De la confrontació de los criterios de valoración establecidos en la Memoria de la Modificación nº 9 de las NNSS de Alcudia cabe señalar que a criterio de este equipo redactor se deberían haber incluido los costes imputables a la canalización y estación de bombeo principal para conexión con los sistemas generales de saneamiento del municipio, así como los costes operativos y funcionales repercutibles al sector de Mal Pas - Bonaire de dichos sistemas generales (sistema de colectores generales, impulsiones, planta depuradora y emisario).
2. Asimismo se debe valorar los costes de adaptación interior en las parcelas para la acometida a la eventual red de saneamiento, si bien estos deberían ser asumidos por los particulares.
3. Los costes de extracción y evacuación de efluentes de fosas sépticas deben ser conceptuados como costes operacionales y no de mantenimiento, y además deben tener un reajuste a la baja dadas las características predominantes del sector, con viviendas unifamiliares de segunda residencia o estacionales.
4. Del análisis comparado de la evaluación de costes resultantes se puede establecer la procedencia de la propuesta de exoneración del sector atendiendo al criterio de coste manifiestamente elevado.
5. La presencia en una parte del sector AN-4 con una serie de clasificaciones y usos diferenciados del carácter residencial unifamiliar predominante, hacen que se valore como más adecuada la dotación de red de saneamiento para dicha zona.
6. Se efectúa la valoración estimada de dicha actuación.

1.1.2. Informe de l'Enginyer de CCP José Montojo.

D'altra banda, anteriorment, també s'havia sol·licitat un informe sobre el mateix tema a l'Enginyer de CCP José Montojo que ho va emetre l'11 de desembre de 2017 i posteriorment, a la vista de l'informe de l'Enginyer Sr. Socías, el Sr. Montojo va emetre un altre informe complementari el 10 de setembre de 2018. Informes que s'annexen com a documentació complementària a aquesta memòria.

Du a terme un estudi de costs de construcció del sistema mixt de sanejament en tres parts. En aquests càlculs el preu són IVA inclòs i no s'inclouen el cost de redacció dels projectes i de direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut, ni eventuais baixes en la licitació: a) Cost del clavegueram de la zona A: Pressupost total de 968.349,00 €. Es considera que tot inclòs es podria obtenir per 900.000 €. Els propietaris haurien de pagar les connexions dels habitatges amb els pous de bloqueig (PB) per dins dels seus terrenys. Suposem un cost mitjà de 250 € per connexió. Total connexions interiors = $135 \times 250 = 33.750$ €. b) Connexió amb el sistema general d'Alcúdia: 602.854,44 € segons pressupost, que s'estima podria obtenir-se per 550.000 €, indemnitzable amb el cànon de sanejament. c) Cost del sanejament de la zona B, proposant com a sistema preferent el de fosses sèptiques homologades amb filtres verds i, quan no sigui possible, el de fosses sèptiques homologades amb rases d'infiltració i, en darrer terme, el dipòsit estanc nomé en parcel·les de 300 m². Inclou la retirada i substitució de les fosses existents no homologades. Pressupost total: 3.042.637,00 €. Així, el cost total de construcció del sistema mixt és de 4.526.387,20

D'acord amb l'informe complementari de 10 de setembre, en l'àmbit objecte de la sol·licitud d'exoneració de xarxa de sanejament es donen dues zones de característiques diferents. La zona A on es podria instal·lar una xarxa de sanejament amb dos estacions d'impulsió i la zona B constituïda solament per habitatges unifamiliars on es podrien instal·lar sistemes autònoms de sanejament. En aquesta zona seria preferent el sistema de fosses sèptiques homologades amb filtre verd quan no sigui possible el de fosses sèptiques homologades amb rases d'infiltració i, en últim terme, amb dipòsits estancs quan la superfície de parcel·la sigui de 300 m². Els avantatges del sistema de filtre verd és l'estalvi d'aigua i la reducció del cànon de sanejament, a més d'evitar els costos de la implantació d'una xarxa de sanejament i de les estacions d'impulsió intermèdies.

Per tant, la implantació de tota xarxa de sanejament de la zona A i B fins a la seva connexió amb una xarxa pública ja existent és de 4.526.387,20 €.

Quant al manteniment i explotació, la implantació només de la xarxa a l'anomenada zona A, tindria un cost de 17.270 €/any, a la qual cal afegir el cost de 23.320 €/any corresponent al manteniment i explotació de la xarxa de connexió amb la ja existent.

Enfront d'aquestes xifres, estima l'informe un cost de manteniment i explotació d'un sistema autònom en 343.530 €/any i un cost de manteniment del sistema mixt de 390.873 €/any.

Finalment, l'informe compara ambdues opcions i conclou que una vegada resolt el sanejament centralitzat mitjançant xarxa dels usos que es troben existents a l'anomenada zona A, corresponent a l'àrea on es troba el port esportiu i els altres usos no residencials unifamiliars, per a la resta de la urbanització no s'observa que el sistema centralitzat sigui més avantatjós.

2. La seva implantació no suposa cap avantatge per al medi ambient.

Ateses les característiques del terreny i la situació d'aquestes urbanitzacions prop de la costa, la implantació d'una xarxa de sanejament amb pous de recollida d'aigües residuals en la part baixa i estacions impulsores fins a la seva connexió amb la xarxa que es troba en el nucli d'Alcúdia, prop de la plaça de toros i a més de 4 quilòmetres de l'entrada del sector AN-4, no suposa cap avantatge per al medi ambient.

En tractar-se d'urbanitzacions bàsicament de segona residència i tipologia unifamiliar aïllada l'evacuació mitjançant fosses sèptiques homologades de filtre verd o, en cas de la seva impossibilitat per no disposar el solar de suficient zona lliure d'edificació, estanques, amb contractes amb un gestor autoritzat, és una solució respectuosa amb el medi ambient.

A més, en aquest cas, les llicències en aquesta zona s'atorguen des de 2004 i, després, des del 2006 amb informe previ i favorable de la DGRH, mitjançant fosses sèptiques homologades i, en cas de ser estanques, amb contracte amb gestor autoritzat, encara que del tipus estanc només quan no sigui possible la instal·lació d'una fossa sèptica homologada del tipus "de filtro verd", segons el previst en el PHIB.

Quant a les fosses sèptiques antigues i no homologades, aquestes hauran de substituir-se per altres homologades i, si escau, estanques segons espai lliure de parcel·la. A aquests efectes l'Ajuntament planificarà aquesta obligació en un període no superior a 8 anys a través del seu Departament de Medi Ambient.

3. Conformitat de l'Ajuntament amb els criteris tècnics.

Així doncs, l'ajuntament està conforme amb la delimitació de l'àmbit exclòs que proposa l'Enginyer de CCP Sr. Socias i amb l'estudi de costos d'implantació i manteniment que assenyala l'informe de l'Enginyer Sr. Montojo en el seu informe complementari, així com amb la recomanació d'instal·lar fosses sèptiques homologades, preferent del tipus "filtre verd" enfront de les estanques, a la zona proposada d'exclusió de la xarxa de sanejament. Per tant, la proposta d'aquesta modificació es concretaria en:

- Zona A: xarxa de clavegueram que connectarà amb el sistema general d'Alcúdia.
- Zona B: sistemes autònoms de sanejament a les parcel·les d'ús residencial unifamiliar. El sistema preferent serà el de fosses sèptiques homologades amb filtres verds i, quan no sigui possible, el de fosses sèptiques homologades amb rases d'infiltració, i en darrer terme, un dipòsit estanc homologat. En cas dels usos no residencials unifamiliars, com ocorre amb els equipaments o el comercial del sector AN3, el sistema autònom serà el que estableixi la DGRH d'acord amb el PHIB.

4. Modificació proposada de la norma 2.1.01 (s'inclouen les modificacions de text suggerides en l'informe de l'Institut de la Dona), és a dir:

NORMA 2.1.01

SOLAR

Text vigent:

NORMA 2.1.01

SOLAR

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NN.SS. i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions, per a cada cas, establertes en els articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística i a les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

a).- *Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i que disposin, com a mínim, dels serveis bàsics següents:*

- *Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.*
- *Xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.*
- *Subministrament d'energia elèctrica.*

Els esmentats serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

b).- *Tenir assenyalades alineacions i rasants.*

c).- *Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.*

d).- *Per edificar-los, no haver de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies als efectes de regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.*

2.- *Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la, s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments o un espai lliure públic. El paviment haurà de complir les condicions següents:*

- *Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Pòrtland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.*
- *Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.*
- *Vorada al front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.*

3.- *Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.*

El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

4.- *Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran d'enterrar-se.*

5.- *Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i que no s'incloguin en polígons o unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastiment d'aigua, evacuació d'aigües residuals i de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.*

6.- *Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.*

7.- Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana i, en el cas de solars que donin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

8.- A sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en una unitat d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 el Reglament de gestió urbanística i, per tant, s'hagin aprovats els projectes de compensació i d'urbanització.

No obstant això l'anterior, l'execució simultània de la urbanització i edificació, de conformitat amb allò que s'ha establert en el Pla territorial de Mallorca, només podrà autoritzar-se, en el cas d'unitats d'actuació situades en sòl urbà, als efectes de completar la urbanització i adquirir la condició de solar apte per a l'edificació o que s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i ja finalitzades, com a mínim, les següents: Moviment de terres, vialitat rodada llevat de la capa de rodament, passos per als vianants amb solera de formigó llevat del paviment final, xarxes de serveis completes incloses les connexions amb les xarxes generals llevat de les àrees exonerades, i també, excepte la seva plantació, les zones verdes. Al sòl urbanitzable, a més del que assenyalava anteriorment, es requereix que s'acrediti que s'han costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació.

9.- La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució dels vials, abastiment d'aigua, xarxa d'hidrants contra-incendis, evacuació d'aigües residuals i, si escau, de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi, i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia, telecomunicacions, subministrament de gas, televisió per cable, etc.

10.- Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaràn paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent haurà de complir amb el que estableix l'esmentada Llei segons allò que s'ha assenyalat en l'article 4.4.01.

Proposta de modificació:

NORMA 2.1.01

SOLAR

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NS i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions, per a cada cas, establertes **en la legislació urbanística** i en les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits **de l'article 42 del Reglament de la LOUS o norma que el modifiqui o substitueixi**.

No obstant això, d'acord amb la disposició addicional tercera del RLOUSM, no serà exigible l'existència de xarxa de sanejament en l'àmbit dels sectors AN-2, AN-3 i AN-4 assenyalat en plànol annex a aquest article. En tot cas, les fosses sèptiques i depòsits estancs que s'instal·lin hauran de complir amb l'establert en el PHIB i, si escau, comptar amb informe favorable de la DRGRH.

2.- *Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la, s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments o un espai lliure públic. El paviment haurà de complir les condicions següents:*

- *Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Pòrtland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.*
- *Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.*
- *Vorada al front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.*

3.- *Les persones físiques o jurídiques propietàries dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana i, en el cas de solars que donin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.*

4.- *Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaràn paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent haurà de complir amb el que estableix l'esmentada Llei segons allò que s'ha assenyalat en l'article 4.4.01.*

3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (BOE n. 261, de 31.10.15).

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions. Fins a aquesta adaptació, regeix per a Mallorca l'article 153 del RLOUSM que determina que les modificacions no estructurals del planejament les aprovarà definitivament el propi ajuntament sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Alcúdia compta amb 19.395 habitants (2017), encara que serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació té o no el caràcter de estructurant i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

En aquest cas, d'acord amb l'informe tècnic del Consell de Mallorca de 22 de juny de 2016 (NR 5286, de 23.06.16), es tracta d'una modificació no estructural per la qual cosa es podrà aprovar definitivament per l'Ajuntament.

També s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3

de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Per tant, en aquest cas, la modificació de les NS no ha incidit sobre l'aprofitament del sòl pel que no existeix la necesariedad de fer constar en l'expedient la identitat de totes les persones o entitats propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM:

“Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificaciones a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.”

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació no suposa un canvi d'ús ni d'edificabilitat.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.”

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB i 81 del RLOUSM, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3.- Pla territorial insular de Mallorca.

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

A més, el planejament d'Alcúdia es troba adaptat al referit PTIM des de l'1 de febrer de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07).

4.- Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar inicialment el 27 de juliol de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), així com un règim vinculat de suspensió de llicències i autoritzacions a aquesta aprovació. Segons aquest règim queden suspesos aquells instruments de planejament que tenen per objecte aspectes que puguin afectar l'ús turístic del sòl i que es considerin que impedeixen o dificulten la seva viabilitat. Aquest control ho exerceix el Servei d'ordenació del territori el Consell de Mallorca mitjançant un informe preceptiu i vinculant amb antelació a l'aprovació inicial.

Atès que aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics, pel que s'entén que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT, no s'haurà de sol·licitar aquest informe preceptiu i vinculant al CIM per poder aprovar inicialment.

3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Aquesta modificació no afecta a la cartografia del planejament.

04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 38 de la LUIB estableix que els plans generals incorporaran els estudis econòmic i financier, a més de l'informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica, segons s'indica en l'article 47. Aquest article desenvolupa el contingut dels estudis econòmics del planejament sent per a l'estudi econòmic i financier el següent:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística.
2. Identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució.
3. Anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponguin a l'administració.
4. Establiment dels terminis previstos per al seu desenvolupament.

En aquest cas, la modificació suposa:

1. No es tracta una unitat d'actuació de transformació urbanística pel que no existeix cost vinculat. No obstant això, existirà un cost d'execució de la xarxa prevista en la zona no exonerada. Aquest cost d'implantació de la xarxa presenta 3 situacions diferents:

a. Xarxa general de connexió de la zona amb la xarxa ja existent en el nucli urbà d'Alcúdia ciutat. Aquesta xarxa es tractarà d'un sistema general que transcorrerà per camins públics situats en sòl rústic o, si escau, sempre que així sigui autoritzat de la Direcció insular de carreteres, dins de la franja de servitud de carreteres, és a dir que el seu cost serà només d'execució de la xarxa i no s'ha previst que puguin existir expropiacions.

L'informe annex de l'Enginyer de CPP Sr. Montojo fa una avaluació econòmica d'aquest cost que, mancant un projecte detallat, considerem correcte i que ascendeix a 602.854,44 € de cost d'execució i 47.145,56 € d'honoraris tècnics i professionals, és a dir: **650.000 €** (IVA inclòs).

b. Xarxa general interior de les urbanitzacions: aquesta xarxa transcorrerà íntegrament per sòl públic de titularitat municipal (vials) i tampoc s'ha previst que existeixin expropiacions.

En l'esmentat informe annex s'han avaluat els seus costos en: 968.349 € de cost d'execució i 75.000 € d'honoraris, és a dir: **1.043.349 €** (IVA inclòs).

c. Connexions particulars a la xarxa general interior. Es tracta de les escomeses de les parcel·les que hauran d'executar cada propietari en els terminis que es prevegin.

El cost de les escomeses s'ha avaluat econòmicament en el citat informe, sent aquest de: **233.500 €**

Cost de substitució de les fosses sèptiques existents i no homologades per un altre model homologat que, segons el referit informe, és de: **3.042.637,00 €**.

2. Quant a la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució, tant la xarxa general exterior a l'àmbit de sòl urbà com la interior, seran impulsades per l'ajuntament encara que mitjançant dos sistemes diferents:

a. La xarxa general exterior anirà íntegrament a càrrec de l'ajuntament sense perjudici que aquest reclami el seu cost a una altra administració. En aquest sentit, l'informe de l'Enginyer de CCP Sr. Montojo assenyala en el seu informe que aquest cost, segons el RL 1/2016, de 6 de maig, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 9/1991, de 27 de novembre, reguladora del cànon de sanejament d'aigües, és indemnitzable per la Conselleria de Medi Ambient a càrrec del cànon de sanejament. A més, segons aquest informe, també seria indemnitzable, a càrrec del citat cànon, el cost anual de bombar aquest aigua des de les EBAR i tractar-les en l'EDAR d'Àlcúdia, per la qual cosa, si escau, únicament serien a càrrec dels pressupostos municipals els costos de construcció i explotació de les 10 estacions de bombament.

b. Les xarxes generals interiors i situades en sòl urbà seran sufragades mitjançant el sistema de contribucions especials a abonar pels propietaris, excepte, si escau, una petita part que ho serà per l'ajuntament segons determini el projecte que es redacti. En aquest cas es proposa que aquesta contribució pública sigui d'un 10%

c. El cost de les escomeses seran íntegrament a càrrec de cada propietari de les parcel·les.

També serà completament a càrrec dels propietaris la substitució, en la zona que es proposa exonerar de xarxa, les fosses sèptiques existents i no homologades per un altre model homologat amb rases d'infiltració o dipòsit estanc.

3. Quant a les previsions de finançament públic de les anteriors obres, aquestes seran a càrrec dels pressupostos municipals les corresponents al sistema general de xarxa exterior que connecti les urbanitzacions amb Alcúdia nucli que figuren a l'apartat 2.a anterior, així com, si escau, la corresponent a la contribució especial descrita a l'apartat 2.b. En aquest sentit haurà de programar-se segons s'assenyala a l'apartat següent d'acord amb les previsions d'execució i finançament municipals.

4. Sense perjudici dels terminis previstos per a la implantació de les xarxes generals de sanejament establerts en la disposició transitòria quarta de la LUIB, en aquest cas, restaran suspeses les llicències a l'àrea no exclosa de xarxa pel que els terminis no dependran d'aquesta disposició sinó dels fixats en aquesta memòria i de les previsions pressupostàries municipals anuals.

A aquests efectes, s'ha previst el compliment dels següents terminis a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació: 4 anys per a l'aprovació del projecte de dotació i inici de les obres. Termini que quedarà interromput com a conseqüència de la sol·licitud d'informes a les administracions durant la seva tramitació.

05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 36 de la Llei 2/2014, de 25 de març, i 81 del RLOUSM, han previst l'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes entre els documents del planejament.

Aquesta modificació no suposa la modificació de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessari el compliment del referit informe de sostenibilitat econòmica.

06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes i les seves modificacions seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb els criteris de l'annex 4, quan així ho decideixi l'òrgan ambiental per constituir modificacions menors.

No obstant això, en aquest cas, d'acord amb la resolució del President de la CMB de 28 de novembre de 2017 (BOIB n. 157, de 23.12.17) aquesta modificació puntual s'ha de tramitar com una avaluació ambiental estratègica ordinària ja que, de l'exoneració, es podrien derivar efectes significatius negatius sobre el medi ambient. Així doncs, es reformula la modificació a l'efecte d'esmenar les deficiències assenyalades en els informes rebuts i procedir a la seva tramitació pel procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària segons l'assenyalat a l'apartat d'antecedents d'aquesta memòria.

07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Alcúdia, gener de 2019

RAMIS
RAMOS
ANTONIO -
DNI
41403815C

Firmado
digitalmente por
RAMIS RAMOS
ANTONIO - DNI
41403815C
Fecha: 2019.01.09
12:24:57 +01'00'

Antoni Ramis Ramos

ARQUITECTE MUNICIPAL

NORMES URBANÍSTIQUES

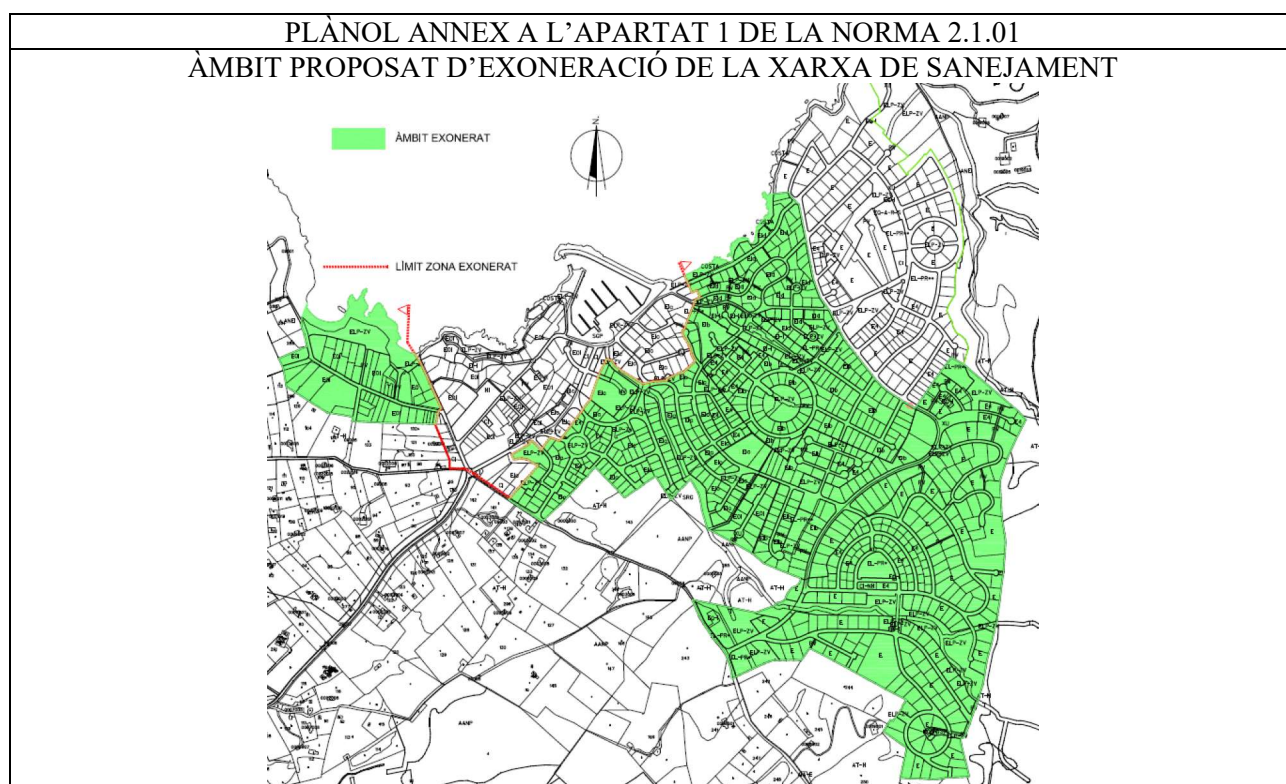
NORMA 2.1.01

SOLAR

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NN.SS. i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions, per a cada cas, establertes en la legislació urbanística i en les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits de l'article 42 del Reglament de la LOUS o norma que el modifiqui o substitueixi.

No obstant això, d'acord amb la disposició addicional tercera del RLOUSM, no serà exigible l'existència de xarxa de sanejament en l'àmbit dels sectors AN-2, AN-3 i AN-4 assenyalat en plànol annex a aquest article. En tot cas, les fosses sèptiques i depòsits estancs que s'instal·lin hauran de complir amb l'establert en el PHIB i, si escau, comptar amb informe favorable de la DRGRH.



2.- Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la, s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments o un espai lliure públic. El paviment haurà de complir les condicions següents:

- Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Pòrtland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.
- Vorada al front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

3.- Les persones físiques o jurídiques propietaries dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que

donen front a la seva façana i, en el cas de solars que donin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

4.- Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaran paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent haurà de complir amb el que estableix l'esmentada Llei segons allò que s'ha assenyalat en l'article 4.4.01.