

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

I.1. ANTECEDENTS

Les vigents normes subsidiàries de planejament (NS) d'Alaró foren aprovades definitivament amb prescripcions per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, del Consell Insular de Mallorca (CIM), en sessió celebrada el dia 17 d'octubre de 2003 (BOIB núm. 156 d'11.11.2003).

Des d'aquell moment s'han aprovat diversos estudis de detall. També s'han aprovat:

La correcció d'error material d'una contradicció existent entre les superfícies de la fitxa de la UE-1 de les NNSS de planejament del municipi d'Alaró aprovada per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el dia 28 de juliol de 2006 (BOIB núm. 140 de 07.10.2006).

La modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament en relació al canvi de qualificació d'un solar per passar d'equipament sanitari EQ-S01 a equipament sociocultural, aprovada definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el dia 15.02.2008 (BOIB núm. 34 de 08.03.2008).

El Catàleg d'elements i espais protegits del municipi d'Alaró aprovat definitivament amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 26.10.2018 (BOIB núm. 134 de 27.10.2018).

Per altra banda, entre l'any 2014 i 2019, l'ajuntament tramità l'adaptació de les normes subsidiàries al Pla Territorial Insular de Mallorca i diferents modificacions puntuals de les NS d'Alaró (expedient 020/2015-PU del Departament de Territori i Infraestructures del CIM).

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 25 de gener de 2019, acordà suspendre l'aprovació definitiva de l'esmentada adaptació i modificacions puntuals, per tal que s'esmenessin una relació de deficiències assenyalades en la comunicació de dit acord.

Finalment, i en relació a la modificació puntual proposada, a la vista de la duració de la tramitació d'aquest expedient, i com a resultat de la suspensió/paralització de l'expedient anterior, per acord del ple de l'ajuntament de 28 de febrer de 2018 s'aprovà inicialment la modificació puntual núm. 2 de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic municipal, per canviar la classificació de la parcel·la 306 del polígon 3 (antiga depuradora d'aigües residuals; nova qualificació: sòl rústic de règim general), i de la parcel·la 125 del polígon 3 (actual depuradora; nova qualificació: equipament, sistema general); d'acord amb el plànol PO.4-1, zonificació en sòl rústic.

L'anunci de la informació pública fou publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 30, de 07.03.2019, en el diari "Última Hora" de 09.03.2019, pàgina 42, i a la pàgina municipal a internet www.ajalaro.net.



Durant el termini d'informació pública, transcorregut fins el 23.04.2019, es presentà una al·legació, la del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, (registre d'entrada núm. 59, de 16.04.2019).

El ple de l'ajuntament, en sessió celebrada el dia 25 de maig de 2019 acordà desestimar les al·legacions del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears i aprovar provisionalment la modificació puntual núm. 2 de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic municipal, per canviar la classificació de la parcel·la 306 del polígon 3 (antiga depuradora; nova qualificació: sòl rústic de règim general), i de la parcel·la 125 del polígon 3 (actual depuradora; nova qualificació: equipament, sistema general); d'acord amb els plànols núm. 1 i núm. 2, esc.: 1:10000, de maig de 2019.

Aquest acord fou tramès a la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures del CIM per a la seva aprovació definitiva (expedient municipal núm. 282/2019, i expedient núm. 29/2019-PU del CIM).

El 10.07.2019 (reg. d'entrada núm. 3418) es rebé el requeriment de documentació per part de la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures del CIM.

I.2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

I.2.1. OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació de les NS d'Alaró és el següent:

- Canvi de classificació de la parcel·la 306 del polígon 3, on s'ubicava l'anterior depuradora, de Sistema General (depuradora) a Sòl rústic comú, qualificat com a sòl rústic de règim general (SRG)
- Canvi de classificació de la parcel·la 125 del polígon 3, on es situa l'actual depuradora, de Sòl rústic comú qualificat d'àrea d'interès agrari (AIA) a Sistema General (EQ-S, Depuradora)

I.2.2. ÀMBIT

L'àmbit d'aquesta modificació de les NS és el següent:

- la parcel·la 306 del polígon 3
- la parcel·la 125 del polígon 3

Informació cadastral de les parcel·les afectades:



 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07001A003003060000AL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 3 Parcela 306
CAMP ROIG. ALARÓ [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

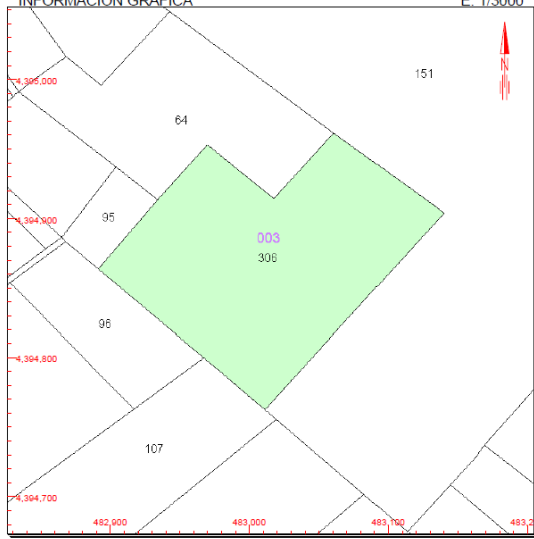
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: Polígono 3 Parcela 306
CAMP ROIG. ALARÓ [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: 24.932 TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 24 de Marzo de 2020

483,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07001A003001250001SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 3 Parcela 125
CARRETERA. ALARÓ [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2012

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 926

PARCELA CATASTRAL

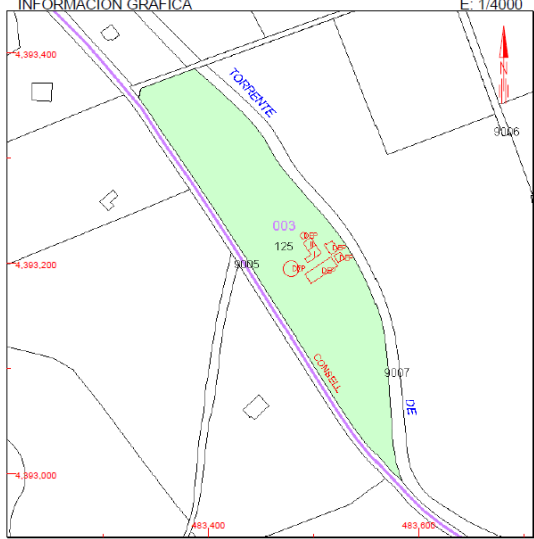
SITUACIÓN: Polígono 3 Parcela 125
CARRETERA. ALARÓ [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 926 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: 29.100 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	00	01	191	
DEPOSITOS	00	02	314	
DEPOSITOS	00	03	174	
DEPOSITOS	00	04	92	
DEPOSITOS	00	05	53	
DEPOSITOS	00	06	25	
OFICINA	01	01	77	

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 24 de Marzo de 2020

483,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



I.3. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

I.3.1. GENERAL

Aquesta modificació està emparada en l'article 59 de la Llei autonòmica 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160, de 29.12.2017), (LUIB), i en l'article 171 del Reglament general de la Llei autonòmica 2/2014, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (RGLOUSM), 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.

Aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la revisió de 2003 i la necessitat d'ajustar la seva normativa a la realitat del municipi i concretament en relació a un sistema general com és el de la depuradora.

La modificació de les normes consisteix en el canvi de classificació i qualificació de les parcel·les on s'ubicava l'anterior depuradora i on està l'actual depuradora.

I.3.2. OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

L'article 59 de la LUIB i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament exigeixen 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 és convenient i oportuna ja que el seu objecte és ajustar la classificació i la qualificació del sòl a la realitat.

El defectuós funcionament de l'anterior depuradora d'aigües residuals, amb sistema de llacunes, que havia entrat en funcionament l'any 1992, i la seva proximitat al nucli urbà, foren les raons per les quals el ple de l'ajuntament, mitjançant acord d'11 de novembre de 1999, sol·licità a l'Institut Balear de Sanejament (IBASAN), del Govern de les Illes Balears, l'estudi d'un nou mitjà de depuració. Per acord del ple de l'ajuntament de 15 de desembre de 2004, s'aprovà el conveni de col·laboració amb l'IBASAN per a la construcció, conservació i funcionament d'una nova estació depuradora d'aigües residuals (EDAR); el conveni es signà el 30 de maig de 2005 (exp. núm. 2706-2004).

Resumidament, i en el que és ara d'interès, aquest conveni recollí l'obligació de l'ajuntament de cedir a l'IBASAN uns terrenys de 14.000 m2, urbanísticament i tècnicament idonis per a la ubicació de la nova EDAR. L'IBASAN es comprometé a redactar el projecte d'obres i a construir la nova EDAR.

Amb l'assessorament tècnic de l'IBASAN s'estudiaren diferents opcions de terrenys per ubicar la nova infraestructura i finalment, es valorà la parcel·la 125 del polígon 3 com la més idònia; entre d'altres coses per la seva proximitat a la carretera, la seva planimetria i el seu fàcil accés.

Per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, del CIM, de 9 de novembre de 2007, es declarà l'interès general de l'activitat d'EDAR, promoguda per l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental (ABAQUA), del Govern de les Illes Balears, (BOIB núm. 3, de 05.01.2008); (exp. núm. 4211-2006; refª exp. CIM 90/2006-IG).

Per resolució del conseller executiu d'Obres Públiques i president de la Comissió Insular d'Activitats Classificades, del CIM, de 15 de gener de 2008, es qualificà l'activitat.

Per acord de la junta de govern local d'aquest ajuntament de 16 de gener de 2008, es concedí la llicència urbanística municipal; i per resolució de batlia núm. 218-2010, de 17 de març, s'atorgà la llicència municipal d'obertura i funcionament de l'activitat d'estació depuradora d'aigües residuals, col·lectors i sistema d'abocament, en el polígon 3, parcel·la 125.

La parcel·la on s'ubicava l'anterior depuradora està situada en sòl rústic, envoltada de sòl rústic comú, qualificat com a sòl rústic de règim general (en part dins àrea de transició) i àrea d'interès agrari.

Donada la presència de sediments provinents dels residus de les aigües brutes tractades a les llacunes, el terreny ha perdut la capacitat de ser objecte d'una explotació agrària viable, tret que es realitzin tasques de regeneració del sòl. Per aquest motiu s'ha optat per qualificar la parcel·la com a sòl rústic de règim general i no àrea d'interès agrari.

I.3.3. ACREDITACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, les modificacions de planejament proposades redunden en l'interès públic ja que es tracta de terrenys on es situa o situava un sistema general bàsic i necessari pel medi ambient.

I.3.4. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA APLICABLE

I.3.4.1. Legislació estatal

Aquesta modificació puntual de les NS s'ha redactat de conformitat amb el RDL 7/2015, de 30 d'octubre.

I.3.4.2. Legislació autonòmica

Aquesta modificació puntual s'ha redactat tot complint les disposicions de la LUIB i del Reglament per l'illa de Mallorca.

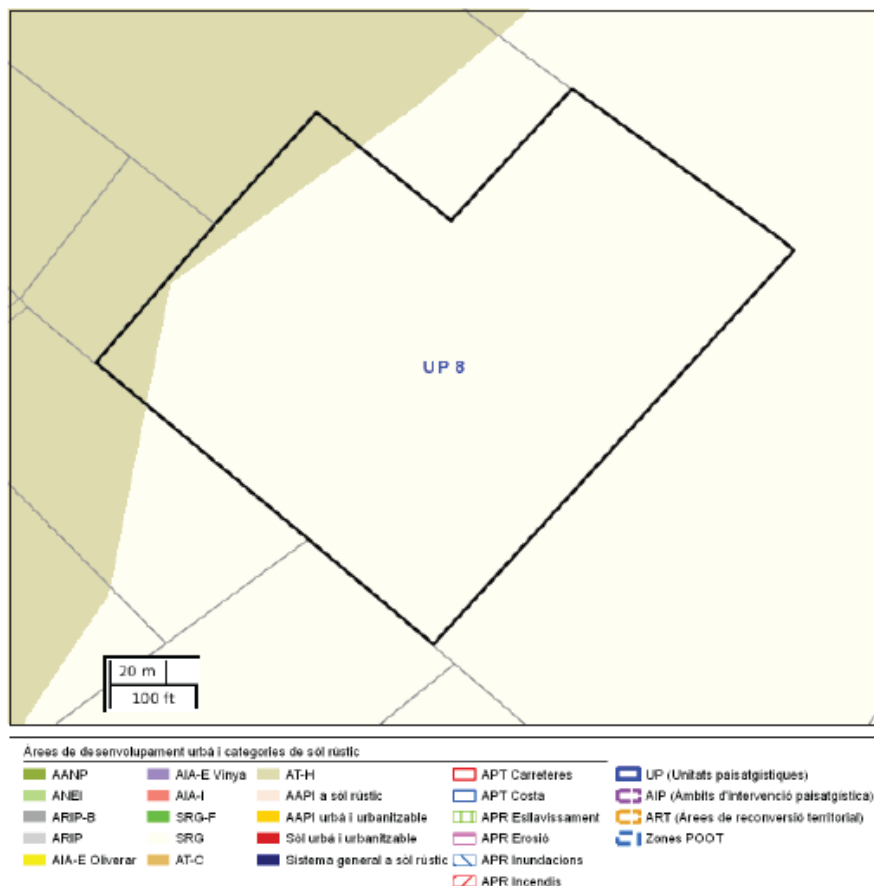
I.3.4.3. Pla Territorial Insular de Mallorca

L'àmbit de la modificació es troba en sòl rústic i per tant afectat pel Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM), aprovat per acord del Ple del CIM de 13.12.2004 (BOIB núm. 188ext, de



31.12.2004) i les modificacions posteriors. Segons les determinacions del PTM a les parcel·les afectades els correspon la següent informació territorial:

Municipi: Alaró **Adaptació al PTIM:** En tramitació
Polígon: 003 **Parcel·la:** 00306
Pendent mitjà: 2,6%



Pla territorial insular de Mallorca (Actualitzat a febrer de 2017):

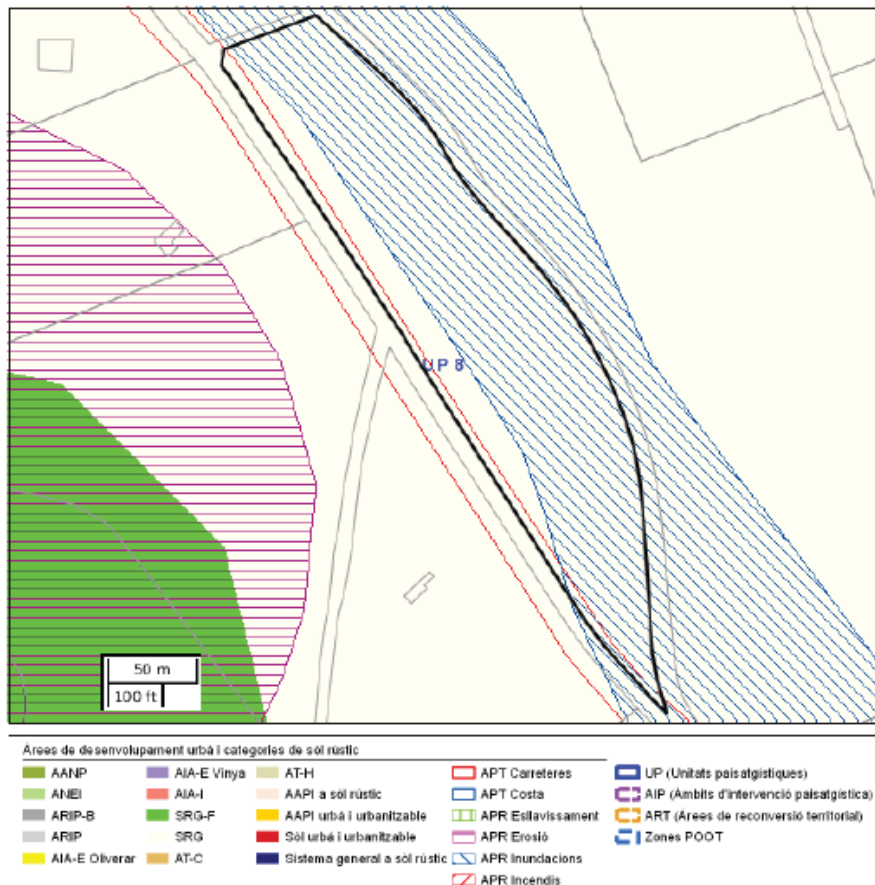
Categoria	Superfície estimada
SRG	23.576,8 m ²
AT Harmonització	1.355,0 m ²

Unitats de paisatge (UP)	Superfície estimada
UP 8 - Raiguer	24.931,8 m ²

Règim d'usos segons normes 16, 17, 18 i 19 del PTM.



Municipi: Alaró **Adaptació al PTIM:** En tramitació
Polígon: 003 **Parcel·la:** 00125
Pendent mitjà: 7,1%



Pla territorial insular de Mallorca (Actualitzat a febrer de 2017):

Categoria	Superfície estimada
SRG	29.100,3 m ²
APT Carreteres	2.473,1 m ²
APR Inundacions	22.567,0 m ²

Unitats de paisatge (UP)	Superfície estimada
UP 8 - Raiguer	29.100,3 m ²

Règim d'usos segons normes 16, 17, 18 i 19 del Pla Territorial Insular de Mallorca

Les NS d'Alaró estan adaptades a les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT), no obstant, no estan adaptades al PTM.

En relació a la proposta de modificació realitzada:

- El canvi de classificació de la parcel·la 125 del polígon 3, on es situa l'actual depuradora, és compatible amb les determinacions del PTM perquè el sòl afectat està dins la categoria de sòl rústic comú qualificat com a sòl rústic de règim general (SRG),

afectat per àrea de protecció territorial de carreteres (APT) i àrea de prevenció de riscos d'inundacions (APR); on l'ús d'equipaments i infraestructures són usos condicionats, i en aquest cas concret l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, del CIM, de 9 de novembre de 2007, declarà l'interès general de l'activitat d'Estació depuradora d'aigües residuals (EDAR), promoguda per l'ABAQUA, del Govern de les Illes Balears, (BOIB núm. 3 de 05.01.2008).

- El canvi de classificació de la parcel·la 306 del polígon 3, on es situava l'anterior depuradora, és compatible amb les determinacions del PTM, perquè està dins la categoria de sòl rústic comú qualificat com a sòl rústic de règim general (SRG) i àrea de transició d'harmonització (ATH), i la proposta de modificació preveu la mateixa categoria i tipus de sòl.

I.3.5. JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta modificació consisteix únicament en la modificació de la classificació de dues parcel·les concretes, per tal, d'ajustar-les a la realitat.

Informació urbanística de les parcel·les segons les NS:

- Parcel·la 125 del polígon 3:
 - Sòl rústic comú qualificat d'àrea d'interès agrari (AIA); regulat principalment a l'article 150 de les NNSS amb els principals paràmetres urbanístics següents:
 - Parcel·la mínima *100.000 m²
 - Ocupació 1,5% fins a un màxim de 300 m²
 - Ocupació màxima 4 %
 - Aprofitament màxim 0,025 m²/m²
 - Alçada màxima total 7 m
 - Núm. de plantes b+1p
 - Condicions d'ús: segons matriu de l'article 134
 - * Finques segregades i transmeses a tercers amb anterioritat al 07 de Juliol de 1958, mínim 14.000 m².
 - * Finques segregades i transmeses a tercers amb posterioritat al 07 de Juliol de 1958, i amb anterioritat al 18 de Gener de 1985 mínim 21.000 m².
 - * Finques segregades i transmeses a tercers amb posterioritat al 18 de Gener de 1985, mínim 100.000 m².
- Parcel·la 306 del polígon 3:
 - Sistema General (depuradora): EQ-S-04, regulat principalment a l'article 97 a 101 de les NS, amb els principals paràmetres urbanístics següents:
 - Superfície mínima 200 m²
 - Façana mínima 8 m
 - Ocupació màxima 60 %
 - Aprofitament màxim 1,5 m²/m²
 - Alçada màxima total 12 m
 - Núm. de plantes b+2p



- Condicions d'ús: segons article 100

Fitxa de l'equipament vigent EQ-S-04 i observacions:

La fitxa EQ-S-04 de la relació d'equipaments de les NS fa referència a l'EDAR, si bé hi consta informació correctament contrastada, s'hi han detectat diversos errors:

- El plànol d'emplaçament està equivocat, fa referència a una part de la parcel·la 151 del polígon 3.
- En quan a la localització:
 - Indica que la situació és al camí Vell d'Orient s/n, si bé la parcel·la 151 del polígon 3 hi fa partió, la parcel·la 306 no hi limita per cap costat.
 - La referència cadastral 0300306JW, actualment no existeix, si bé sembla que vol fer referència a la parcel·la 306 del polígon 3.
- En quan a les característiques funcionals:
 - La superfície de 24.933 m² es correspon pràcticament amb la superfície que consta al cadastre actualment 24.932 m².
 - La superfície edificada no s'indica. Sembla que recull la realitat on no hi havia cap construcció sinó un sistema de llacunes per a la depuració d'aigües residuals.
 - L'ús indica sanitari (depuradora) corresponent a l'ús realment implantat a la parcel·la 306.
 - El domini públic s'ha vist afectat per un conveni de permuta de finques (condicionada) com a forma d'adquisició per a la nova depuradora



Fitxa EQ-S-04 de la relació d'equipaments de les NS:

RELACIÓ D'EQUIPAMENTS DE LES NN.SS. D'ALARÓ

DENOMINACIÓ	IDENTIFICANT	CODI
E.D.A.R.	EQ-S	04

LOCALITZACIÓ

SITUACIÓ	REF. CADASTRAL	NÚM. INVENTARI
Camí Vell d'Orient s/n	0300306JW	

CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

SUPERFÍCIE SOLAR	SUPERFÍCIE EDIFICADA	ÚS	DOMINI
24.933m²	m²	Sanitari (depuradora)	Públic



NORMATIVA

ORDENACIÓ	CATÀLEG	ALTRES	DENOMINACIÓ SÒL
Equipament	No		SRG

AGENT INVERSOR

PRIVAT	AJUNTAMENT	CONSELL	GOVERN	ALTRES
	X		X	X

GESTIÓ DEL SÒL

SISTEMA	AMBIT	PLANEJAMENT	ETAPA
COMPENSACIÓ COOPERACIÓ EXPROPIACIÓ ADQUISICIÓ	UD. EXECUCIÓ ACT. AÏLLADA SIST. GENERAL	NN.SS. P.PARCIAL P.ESPECIAL E.DETALL	0-2 ANYS 2-4 ANYS 2 ^{ON} . QUAD. S. TERMINI

OBSERVACIONS

	
--	--



Des del punt de vista urbanístic la modificació no altera el contingut global de les normes subsidiàries de planejament vigents.

No es modifica en cap cas l'articulat de les normes urbanístiques, només es veuen modificats els plànol 7 i 15 de zonificació en sòl rústic i la fitxa EQ-S-04 corresponent a la EDAR.

Informació urbanística de les parcel·les segons la proposta de modificació de les NS:

- Parcel·la 125 del polígon 3:
 - Sistema General (depuradora): EQ-S-04, regulat principalment als articles 97 a 101 de les NS, amb els principals paràmetres urbanístics següents:
 - Superfície mínima 200 m²
 - Façana mínima 8 m
 - Ocupació màxima 60 %
 - Aprofitament màxim 1,5 m²/m²
 - Alçada màxima total 12 m
 - Núm. de plantes b+2p
 - Condicions d'ús: segons article 100

A continuació s'adjunta la nova fitxa de l'equipament EQ-S-04:



RELACIÓ D'EQUIPAMENTS DE LES NN.SS. D'ALARÓ

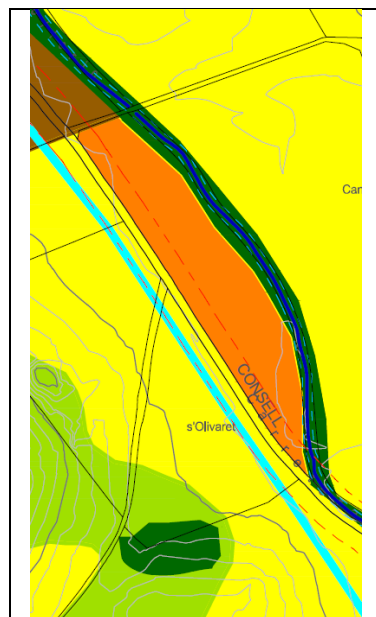
DENOMINACIÓ	IDENTIFICANT	CODI
E.D.A.R.	EQ-S	04

LOCALITZACIÓ

SITUACIÓ	REF. CADASTRAL	NÚM. INVENTARI
Polígon 3 Parcel·la 125	07001A00300125	--

CARACTERÍSTIQUES FUNCIONALS

SUPERFÍCIE PARCEL·LA	SUPERFÍCIE EDIFICADA	ÚS	DOMINI
29.100 m ²	926 m ²	Sanitari (depuradora)	Públic



NORMATIVA

ORDENACIÓ	CATÀLEG	ALTRES	DENOMINACIÓ SÒL
Equipament Sanitari	No	APT Carreteres	Sòl rústic

AGENT INVERSOR

PRIVAT	AJUNTAMENT	CONSELL	GOVERN	ALTRES
	X		X	X

GESTIÓ DEL SÒL

SISTEMA	ÀMBIT	PLANEJAMENT	ETAPA
COMPENSACIÓ COOPERACIÓ EXPROPIACIÓ ADQUISICIÓ	UD. EXECUCIÓ ACT. AÏLLADA X SIST. GENERAL	X NN.SS. P. PARCIAL P. ESPECIAL E. DETALL	0-2 ANYS 2-4 ANYS 2on. QUAD S. TERMINI

OBSERVACIONS

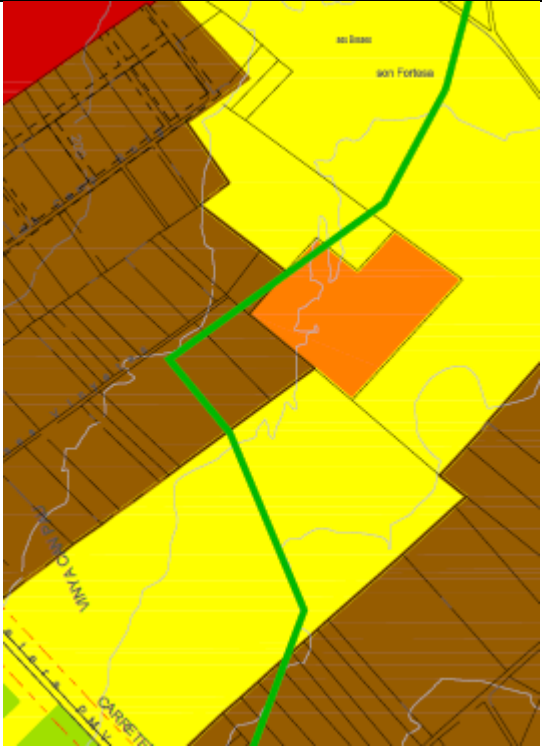
--



- Parcel·la 306 del polígon 3:
 - Sòl rústic comú qualificat de sòl rústic de règim general (SRG), una part dins àrea de transició; regulat principalment a l'article 150 de les NS amb els principals paràmetres urbanístics següents:
 - Parcel·la mínima 14.000 m²
 - Ocupació 2 %
 - Ocupació màxima 4 %
 - Aprofitament màxim 0,03 m²/m²
 - Alçada màxima total 7 m
 - Núm. de plantes b+1p
 - Condicions d'ús: segons matriu de l'article 134



I.3.6. RELACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS DELS PLÀNOLS

Parcel·la 125 del Polígon 3	Parcel·la 306 del polígon 3
Normes Subsidiàries vigents (2003)	Normes Subsidiàries vigents (2003)
	
Proposta de modificació Normes Subsidiàries	Proposta de modificació Normes Subsidiàries
	