



GABINET d'ANÀLISI
AMBIENTAL i TERRITORIAL

C/ Pere Dezcallar i Net , 13 3-8
07003 Palma. Illes Balears

Tel. 971227791 - Mòb. 636 500 972
empresa@gaat.es www.gaat.es



Ajuntament de Costitx

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS DE COSTITX

**DELIMITACIÓ D'UN SISTEMA GENERAL VIARI EN SÒL RÚSTIC PER A LA
CONNEXIÓ DEL CAMÍ DE JORNETS AMB EL CAMÍ DE SON TOMASSET**

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial
Novembre 2022

EQUIP REDACTOR
GABINET d'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL

Aina Soler Crespi, arquitecta i directora de l'equip
Margalida Mestre Morey, geògrafa
Alejandro Pilares García, geògraf
Francisca Balle Llabrés, ambientòloga
Cristòfol Rotger Pujadas, geògraf

Novembre 2022



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GAAT)

C/ Pere Dezcallar i Net, 13, 3r-8a
07003 Palma
Tel. 971 22 77 91
Mòb. 636 500 972
empresa@gaat.es www.gaat.es



Ajuntament de Costitx

Plaça de la Mare de Déu, núm. 15
CP 07144
Tel. 971 87 60 68 · Fax 971 51 30 02

Índex

I.	MEMÒRIA	4
1	ANTECEDENTS	4
2	CONCEPTE	4
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	6
3.1	Descripció de l'àmbit	6
3.2	Objectius plantejats	8
3.3	Justificació de la proposta	8
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	9
5	JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	10
6	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	11
6.1	Ordenació vigent	11
6.2	Ordenació proposada	12
6.3	Canvis en la documentació	13
7	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	14
8	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA	16
9	TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	16
10	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	18
11	RESUM EXECUTIU	19
II.	ESTUDIS ECONÒMICS.	22
1	Estudi econòmic i financer	22
2	Informe de sostenibilitat econòmica	24
III.	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ	27
IV.	NORMATIVA	28

I. MEMÒRIA

1 ANTECEDENTS

El planejament vigent a Costitx és l'adaptació i revisió de les Normes Subsidiàries (NS) de planejament del municipi al Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovada definitivament amb prescripcions el 27 de gener del 2017 per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca. Posteriorment, dia 2 de maig de 2019 s'aprovà la complimentació de prescripcions, a excepció de la 12a en allò relatiu al sector urbanitzable.

L'Ajuntament, per tal de donar resposta a les necessitats dels habitants del municipi, planteja una Modificació Puntual de les NS per a la delimitació d'un sistema general viari en sòl rústic per a la connexió del camí de Jornets amb el camí de Son Tomasset.

2 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 171 del **Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca**, i articles 58 i 59 de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**).

Segons l'article 59 de la Llei 12/2017, en endavant LUIB:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

(...)

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

- b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
 - c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.*
 - d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*
 - e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.*
- 5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti 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 l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.*

El concepte de revisió està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: "Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, 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'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 171, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per modificació del planejament general, com qualsevol alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

- 1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.*
- 2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.*
- 3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.*
- 4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:*
 - a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
 - b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*

c) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu la delimitació d'un nou vial en sòl rústic, que en cap cas suposa l'alteració de l'actual model territorial.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació s'explica en base a l'objectiu de regularitzar la connexió mitjançant un traçat que tingui les mínimes afeccions sobre el medi.

La **conveniència** de la proposta es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'incorporar en el planejament municipal una connexió preexistent, creada a partir de la necessitat de pas.

La modificació també suposa una **oportunitat** per a incorporar l'ordenació d'aquesta connexió entre camins en sòl rústic.

Per tant, es considera oportuna la present proposta d'ordenació, que té com objectiu regularitzar una connexió nascuda del desig de pas entre dos camins pels usuaris i que s'incorporaria així a la xarxa de camins en sòl rústic del municipi.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La present modificació puntual planteja la delimitació d'un nou vial en sòl rústic, el qual és visiblement preexistent, ja que pot observar-se que va néixer degut al desig de connexió de dos camins per part dels usuaris. L'objecte, per tant, és dissenyar i ordenar un traçat que tingui les mínimes afeccions sobre el parcel·lari, la qualificació del sòl, el medi ambient i els elements catalogats.

3.1 Descripció de l'àmbit

Es tracta d'un àmbit de sòl rústic situat a manco d'1km del nucli urbà de Costitx. El terreny no presenta trets físics remarcables, ja que és pràcticament pla, amb pendents inferiors al 2%. Així mateix, en aquest àmbit s'hi troba la depuradora, l'EDAR de Costitx, com a Sistema general d'infraestructures.

Pel que fa a l'ordenació vigent de l'àmbit les parcel·les 15 i 14, estan qualificades com a sòl rústic general, mentre que la parcel·la 13, on està situada l'EDAR de Costitx, hi ha delimitat el Sistema general esmentat. Les parcel·les 15 i 13 es troben afectades parcialment per l'Àrea de protecció Territorial (APT) dels camins amb què confronten.

Així mateix, l'àmbit es troba afectat parcialment per la zona de policia del torrent d'Alaró.

Cal destacar, en darrer lloc, la presència del bé catalogat MC-5, es tracta d'un tram de marge rematat amb esquena d'ase de 170 m de longitud que limita el costat esquerre del camí de Jornets, i que discorre entre la parcel·la 12 i el camí de Son Tomasset.



Ortofotografia de l'àmbit amb l'ordenació vigent



Camí de Son Tomasset



Camí de Jornets



3.2 Objectius plantejats

D'acord a les característiques de l'àmbit i a la seva ordenació, els objectius que planteja la proposta són els següents:

1. Creació d'un Sistema general d'infraestructura viària (SG-INF-08)

Es tracta d'un àmbit de 1.341,58 m² limítrof amb el bé catalogat MC-5. La seva delimitació suposa la reducció de la superfície del SG-INF-01 (l'EDAR) en 589,52 m².

S'hi preveu un vial amb una amplada de 8 metres que connecti el camí de Jornets amb el Camí de Son Tomasset.

2. Modificació de la superfície del Sistema general d'infraestructura (SG-INF-01) que dota de sòl per a serveis d'abastament i depuració d'aigua.

La creació del SG-INF-08 implica la reducció de la superfície del SG-INF-01 en 589,52 m², passant de 7.940 m² a 7.350,48 m². No obstant, l'àmbit qualificat per als serveis de l'EDAR compta actualment amb una superfície de sòl molt superior a la necessària per a les instal·lacions actuals i al que s'ocuparia amb una ampliació de les instal·lacions.

3.3 Justificació de la proposta

Es tracta de delimitar i ordenar un vial d'una amplada mínima de 8 metres (d'acord a l'article 67 NS vigents), que afecta a una extensió total aproximada de 1.048,18 m² i discorre al llarg de les parcel·les 13, 14 i 15, afectant lleugerament a la delimitació del Sistema general d'infraestructures (SG-INF-01) de l'EDAR de Costitx. Aquesta opció no afecta al bé catalogat (MC-5)

La proposta es justifica per la necessitat l'obertura d'aquest vial i per la voluntat de la creació d'una connexió preexistent nascuda degut al desig de connexió de dos camins per part dels usuaris.

L'obertura d'aquest nou vial permetrà la millora també de l'accés al SG-INF-01.

4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014

En aquest apartat es tracten els requeriments que fa el Reglament de la LOUS.

A l'article 171 del reglament s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

“Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

- 1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.*
- 2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.*
- 3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.*
- 4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:*
 - a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
 - b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
 - c) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.”*

La present modificació inclou els continguts mínims previstos a l'article 171.4. S'inclouen, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. Mitjançant la incorporació d'una nova fitxa de sistema general d'infraestructura viària i la modificació de la fitxa del sistema general de l'EDAR s'introdueixen els canvis necessaris per dur a terme l'objecte de la modificació. S'incorpora la documentació ambiental i s'argumenta la no realització, degut a la no afecció a la mobilitat del municipi, de l'estudi de mobilitat generada.

La gestió urbanística de la proposta s'emmarca en els següents articles. L'article 43 regula els sistemes generals i locals, i la seva obtenció.

“Article 43. Sistemes generals i locals

- 1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.*

[...]

- 4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.”*

A l'article 59.4 es preveu l'ús que és objecte d'aquesta proposta d'ordenació: ús de xarxa viària.

“Article 59. Regulació usos

Per regular els usos del sòl i del subsòl, els instruments de planejament urbanístics n'han de considerar la classificació d'acord amb les característiques materials, la utilització i la titularitat, i la definició a efectes funcionals, d'acord amb les regles següents:

[...]

4. Definició dels usos segons les característiques funcionals:

[...]

4.5. Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

a) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, incloent-hi les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els usos de comunicacions següents:

3. Ús de xarxa viàries, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.

4. L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.

5. L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i a l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu.

[...]”

5 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i s'ajusta a l'establert a la norma 19 del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, en relació al règim d'usos.

La modificació no afecta a la resta de plans territorials:

6. Pla director sectorial de pedreres
7. Pla director sectorial de carreteres
8. Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
9. Pla director sectorial per a la gestió dels residus a de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
10. Pla director sectorial energètic
11. Pla director de transports
12. Pla director sectorial de telecomunicacions

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB 109, de 20 d'agost de 2016) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE

núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), es presenta un document ambiental seguint el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

Modificació de la fitxa del SG-INF-01, disminuint la seva superfície, que passa de 7.940 m² a 7.350 m² i creació d'un nou Sistema general d'infraestructura viària (SG-INF-08)

5.1 Ordenació vigent

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Serveis	NOM DE L'ESPAI	Depuradora	CODI	SG-INF-01
-------------------------	---------	----------------	------------	------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Al costat del camí de Son Tomasset, a l'alçada del torrent d'Alaró		
REF. CADASTRAL	07017A00300013		
SUPERFÍCIE	7.940 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495.327	Y: 4.390.722	
CONTEXT	Finca de Son Tomasset a l'alçada del torrent d'Alaró		

TITULARITAT

TITULARITAT	Pública
-------------	---------

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sòl de serveis d'abastament i depuració
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	Les condicions d'edificació aplicables per als terrenys són les següents: - Tipus d'ordenació aïllada. - Edificabilitat 0,02 m²/m². - L'ocupació màxima permesa és de 80%. - Alçada total de 8 metres. - La separació mínima a tots els lindars serà de 5,00 metres. Usos permesos: Estació depuradora d'aigües residuals així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.



DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sòl destinat als serveis de la depuradora existent.	

5.2 Ordenació proposada

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Serveis	NOM DE L'ESPAI	Depuradora	CODI	SG-INF-01
--------------------------------	---------	-----------------------	------------	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Al costat del camí de Son Tomasset, a l'alçada del torrent d'Alaró				
REF. CADASTRAL	07017A00300013, 07017A00300014, 07017A00300015.				
SUPERFÍCIE	7.350,48 m ²				
COORDENADES UTM	X: 495.327		Y: 4.390.7		
CONTEXT	Finca de Son Tomasset a l'alçada del torrent d'Alaró				

TITULARITAT

TITULARITAT	Pública
--------------------	---------

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sòl de serveis d'abastament i depuració
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	Les condicions d'edificació aplicables per als terrenys són les següents: Tipus d'ordenació aïllada. Edificabilitat 0,02 m²/m². L'ocupació màxima permesa és de 80%. Alçada total de 8 metres. La separació mínima a tots els lindars serà de 5,00 metres. Usos permesos: Estació depuradora d'aigües residuals així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sòl destinat als serveis de la depuradora existent.	

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Viària	NOM DE L'ESPAI		CODI	SG-INF-08
--------------------------------	--------	-----------------------	--	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Entre el camí de Jornets i el camí de Son Tomasset.				
REF. CADASTRAL	07017A00300013, 07017A00300014, 07017A00300015.				
SUPERFÍCIE	1.341,58 m ²				
COORDENADES UTM	X: 495.327		Y: 4.390.7		
CONTEXT	Son Tomasset a l'alçada del torrent d'Alaró				

TITULARITAT

TITULARITAT	Pública
--------------------	---------

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema general d'infraestructura viària
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	Article 67. Camins públics NS Pel que fa a les condicions de tancament de les parcel·les es remet a l'art. 64.c de les NS vigents de condicions d'integració paisatgística i ambient i a la Norma 22.1.c) de les normes d'ordenació del Pla territorial insular de M

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sòl destinat a vial	

5.3 Canvis en la documentació

La present modificació de planejament suposa la modificació de la fitxa SG-INF-01, i la incorporació d'una de nova, la fitxa SG-INF-08 referent al nou vial.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha assenyalat, la present modificació neix de la necessitat de l'obertura d'un vial de connexió entre el camí de Jornets i el camí de Son Tomasset.

La necessitat de modificar el planejament vigent s'ha establert sobre els següents criteris:

1. Mobilitat: Que el disseny del projecte afavoreixi la compleció de la xarxa de camins preexistents i faciliti les connexions als usuaris.
2. Dotacions públiques: Que faciliti la seva accessibilitat, minimitzant les seves afeccions.
3. Edificabilitat: Que no resti possibilitats edificatòries a les parcel·les afectades.
4. Viabilitat d'execució: Que tingui unes dimensions adequades i proporcionals al seu ús, i que garanteixi la compleció de la trama viària preexistent.
5. Afectació a la propietat: Afectar al mínim de propietaris privats.
6. Qualitat paisatgística: Que la proposta tingui el menor impacte sobre l'àmbit, garantint la mínima afecció a la seva qualitat paisatgística.
7. Sostenibilitat econòmica: Que les actuacions previstes tinguin un cost proporcionat i assumible pel pressupost municipal al llarg del temps.

En base a la descripció de l'àmbit realitzada a l'apartat 3.1 es proposen diferents alternatives:

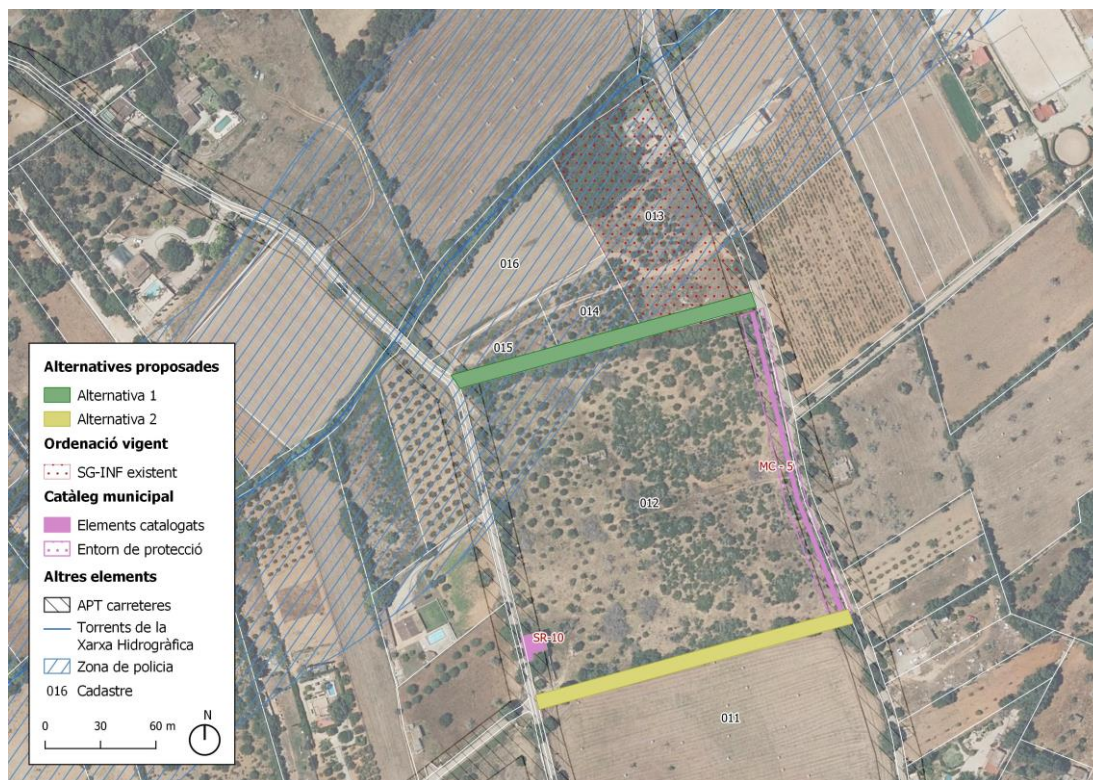
Alternativa 0: Manteniment de l'ordenació vigent, implicant la no connexió dels dos camins.

Alternativa 1: Obertura del vial sobre les parcel·les cadastrals localitzades al polígon 3 parcel·les 13, 14 i 15. Afecta lleugerament a la delimitació del Sistema General d'infraestructures (SG-INF-01) de l'EDAR. No afecta al bé catalogat (MC-5). Preveu una amplada mínima de 8 metres, afectant una extensió total aproximada de 1.341 m².

Aquesta opció suposaria la modificació de la delimitació del SG-INF-01, i possibilitaria un nou accés al SG més proper al camí de Jornets. Es crea un nou Sistema General d'infraestructura viària (SG-INF-08).

Alternativa 2: Obertura del vial sobre la parcel·la cadastral localitzada al polígon 3 parcel·la 12. Aquesta opció no afecta al SG-INF-01, ni tampoc al bé catalogat (MC-5). Igualment preveu una amplada mínima de 8 metres, afectant una extensió total aproximada de 1.357 m². Aquesta opció coincideix, en el camí de Jornets, amb la intersecció amb el camí des Gorg, i connecta, a l'altra banda, entre les interseccions amb el camí d'Es Cos, i el camí de Ses Comes.

Es crea un nou Sistema General d'infraestructura viària (SG-INF-08)



Alternatives proposades

A continuació es realitza una valoració qualitativa de les diferents alternatives considerades, on s'avalua la seva afectació en base a la descripció de l'àmbit i a l'objecte de la proposta, en un rang de -3 a +3, de molt negatiu a molt positiu:

		Alternatives		
		0	1	2
Criteris de la modificació	1. Mobilitat	-1	+3	+3
	2. Dotacions públiques	0	-1	0
	3. Edificabilitat	0	0	0
	4. Viabilitat d'execució	0	+1	+1
	5. Afectació de la propietat	0	+3	-2
	6. Qualitat paisatgística	+1	-1	-1
	7. Sostenibilitat econòmica	+1	-1	-1
	8. Factors ambientals	+1	-1	-1
Aptitud		2	3	-1

Taula 1. Anàlisi ambiental de les alternatives contemplades.

7 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

La present modificació puntual de planejament planteja l'obertura d'un vial en sòl rústic d'escasses dimensions (de 8 metres d'amplada d'acord a la normativa municipal), amb la intenció de millorar la connexió entre els diferents camins rurals.

L'actuació no suposa la implantació de cap ús que pugui generar nova mobilitat, i el tram de vial que s'obre no suposa l'habilitació de cap recorregut amb continuïtat i capacitat suficient per redirigir o absorbir trànsit de la xarxa de carreteres secundària. D'acord a això, no es considera necessària la incorporació de l'estudi.

8 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

- i. Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.*
- ii. Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.*
- iii. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.*

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Així mateix, en el l'article 55 següent s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que es resumeix en el quadre següent:

Tramitació de la modificació puntual d'acord a l'article 55 de la Llei 12/2017¹.

Aprovació inicial

Correspon a l'Ajuntament

De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas AAE simplificada.

Informació pública:	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. Què ha d'incloure: Anunci BOIB i als diaris de major circulació. Publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Tràmit d'Avaluació Ambiental Estratègica	Sol·licitud d'inici del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada, a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades: (Art 55.3 LUIB)	- Departament d'Urbanisme, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca. - Departament de Territori, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca. - ABAQUA.

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i dels informes de les administracions afectades:

En el cas que els canvis proposats modifiquin substancialment la proposta, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació provisional

Correspon a l'Ajuntament

Aprovació definitiva

Correspon al Consell Insular de Mallorca

¹Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:
https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/

9 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que:

“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.”

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

“5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti 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 l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.”

Els propietaris de les parcel·les afectades per la modificació puntual, són els següents:

Referència cadastral	Propietaris	CIF
07017A003000130000JB	ABAQUA Carrer Gremi de Corredors (Polígon Son Rossinyol), 10 CP: 07009, Palma	Q07007507G
07017A003000140000JY	Ajuntament de Costitx Plaça de la Mare de Déu, 15	P0701700G
07017A003000150000JG	Ajuntament de Costitx Plaça de la Mare de Déu, 15	P0701700G

10 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

“Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

2. La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents: (...)

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat, econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.”

Així mateix, l'article 82 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca*, de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

Àmbit de la modificació.



Descripció de la proposta d'ordenació.

L'objecte de la proposta és la obertura d'un tram de vial que connecti el camí de Jornets amb el camí de Son Tomasset. L'alternativa escollida proposa l'obertura d'aquest pas a l'alçada del sistema general on es troba la depuradora, possibilitant un nou accés a la EDAR. L'obertura d'aquest vial es preveu mitjançant la seva delimitació com a sistema general viari i comporta els canvis d'ordenació següents:

1. Creació d'un Sistema general d'infraestructura viària (SG-INF-08),

Es tracta d'un àmbit de 1.341,58 m² limítrof amb el bé catalogat MC-5. La seva delimitació suposa la reducció de la superfície del SG-INF-01 (l'EDAR) en 589,52 m².

S'hi preveu un vial amb una amplada de 8 metres que connecti el camí de Jornets amb el Camí de Son Tomasset.

2. Modificació de la superfície del Sistema general d'infraestructura (SG-INF-01) que dota de sòl per a serveis d'abastament i depuració d'aigua.

La creació del SG-INF-08 implica la reducció de la superfície del SG-INF-01 en 589,52 m², passant de 7.940 m² a 7.350,48 m². No obstant, l'àmbit qualificat per als serveis de l'EDAR compta actualment amb una superfície de sòl molt superior a la necessària per a les instal·lacions actuals i al que s'ocuparia amb una ampliació de les instal·lacions.



Imatges comparatives. Ordenació vigent i proposada.

A Palma, a 30 de novembre de 2022

Aina Soler Crespí, arquitecta
En representació de l'equip redactor.

II. ESTUDIS ECONÒMICS.

S'inclou en aquest apartat la memòria de viabilitat econòmica de les actuacions i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

"4. Les propostes de modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i d'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas: (...)

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent."

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

1 Estudi econòmic i financer

D'acord al que estableix l'article 47 de la LUIB, l'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

Titularitat dels terrenys

Els terrenys afectats pel Sistema general d'infraestructura viària (SG-INF-08) són tots de titularitat pública, per la qual cosa, l'administració local no ha d'obtenir prèviament aquests sòls i, per tant, no es genera despesa sobre la hisenda pública en aquest concepte.

Cost econòmic de les actuacions previstes

Adquisició del sòl

No s'ha obtingut, els terrenys són públics.

Costos de construcció, posada en funcionament i manteniment

El cost de construcció i posada en funcionament i manteniment del SG-INF-08 serà a càrrec de l'administració local.

Cost de construcció

Aquests s'han calculat d'acord al Mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus de les illes Balears del COAIB. Els costos tipus són referents al mes de setembre de l'any 2022 (499,01 €/m²). En base als costos tipus establerts pel COAIB, per obtenir el preu d'execució material (PEM) i, definitivament, el preu unitari de la construcció (PUC) es tenen en compte, respectivament, el coeficient del codi tècnic d'edificació al PEM i despeses generals i el benefici industrial, despeses relatives a honoraris per a la redacció de projectes, a estudis complementaris i taxes i tributs al PUC:

Cost tipus COAIB	Coeficient CT	PEM
499,01 €/m ²	10,13%	549,56 €/m²

PEM	549,56 €/m ²
Despeses generals i benefici industrial	19 %
Honoraris per a la redacció de projectes	10 %
Estudis complementaris	5 %
Taxes i tributs	2 %
PUC	747,40 €/m²

s sobre el PUC, d'acord a la seva tipologia categoritzada en el mètode simplificat del COAIB, que s'aplica el Coeficient C. El coeficient C és calcula en base als treballs parcials de moviments de terres i paviment, de l'apartat III. Urbanitzacions, sobre el Coeficient bàsic (Cb), quedant en un total de 0,10.

Qualificació	Coeficient C	PUC	VC
SG-INF-08	0,10	747,40 €/m²	74,74 €/m²

Posada en marxa i manteniment

Per a la posada en marxa i manteniment de la construcció del vial, s'aplicaran els següents percentatges sobre el valor de construcció:

Posada en marxa de les construccions		Manteniment per quadriennis	
Xarxa viària	0,40%	Xarxa viària	0,30%

Estudi econòmic i programa de les actuacions

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT	PROGRAMACIÓ
SG-INF-08	Ja és municipal	Implantació: 100.269,69 € Posada en marxa: 401,08 € Manteniment: 75,20 €/anuals	1 quadrienni

Resum de les despeses municipals

A continuació s'inclou una taula resum de les despeses que haurà de costejar l'Ajuntament:

Tipus	Import €
Adquisició de sòl	0,00 €
Costos de construcció	100.269,69 €
Posada en marxa	401,08 €
Total (adquisició de sòl i execució de la urbanització)	100.670,77 €
Manteniment (€/ quadrienni)	300,80 €

El desenvolupament de l'actuació no preveu ingressos municipals conseqüència de la seva execució.

Terminis de desenvolupament

El termini de desenvolupament és de 4 anys, previst des de l'aprovació definitiva de la present modificació puntual.

2 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord a l'apartat segon de l'article 47 de la LUIB, l'informe de sostenibilitat econòmica, és aplicable a les actuacions de transformació urbanística a què es refereix l'article 23.2 de la mateixa Llei. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Impacte sobre la hisenda pública municipal

A continuació s'avalua l'impacte dels canvis proposats en l'ordenació per part de la modificació puntual en els ingressos i despeses corrents i en els ingressos i despeses de capital.

Comparativa de despeses i ingressos municipals

Pressupost municipal

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou la taula amb l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers quatre anys.

	2019	2020	2021	2022
PRESSUPOST D'INGRESOS				
Capítol 1. Impostos directes	400.000,00	415.000,00	428.000,00	427.000,00
Capítol 2. Impostos indirectes	30.200,00	30.200,00	40.200,00	40.200,00
Capítol 3. Taxes, preus públics i altres ingressos	64.200,00	68.200,00	73.000,00	67.400,00
Capítol 4. Transferències corrents	383.500,00	383.500,00	547.344,02	509.250,55
Capítol 5. Ingressos patrimonials	12.100,00	18.100,00	18.100,00	18.100
Capítol 6. Inversions reals	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 7. Transferències de capital	15.000,00	15.000,00	575.571,70	617.128,57
Capítol 8. Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9. Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00
Total pressupost de despeses	905.000,00	930.000,00	1.682.215,72	1.679.079,12
PRESSUPOST DE DESPESES				
Capítol 1. Despeses de personal	340.500,00	362.000,00	371.300,00	386.000,00
Capítol 2. Despeses en bens corrents i serveis	412.000,00	425.000,00	478.840,78	570.885,13
Capítol 3. Despeses financeres	1.500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Capítol 4. Transferències corrents	20.000,00	32.000,00	53.116,03	62.000,00
Capítol 5. Fons de contingència i altres imprevists	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 6. Inversions reals	125.000,00	110.000,00	777.958,91	659.193,99
Capítol 7. Transferències de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 8. Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9. Passius financers	6.000,00	0,00	0,00	0,00
Total pressupost d'ingressos	905.000,00	930.000,00	1.682.215,72	1.679.079,12

Taula 7. Repercussió despesa-ingrés dels darrers 4 anys

Impacte en l'ingrés i la despesa corrent i de capital

Impacte en l'ingrés i la despesa corrent

Les **despeses corrents** es corresponen amb **75,20 € anuals** que han de considerar-se un cop s'hagin executat les obres pertinents d'execució del vial.

No es preveuen ingressos corrents.

Impacte en l'ingrés i la despesa de capital

Pel que fa a les **despeses de capital** relacionades amb els costos de construcció i la posada en marxa, es preveuen en **100.670,77 €**.

No es preveuen ingressos de capital.

Conclusions

Pel que fa al **balanç entre l'ingrés i la despesa corrent**, es preveu un cost anual per l'administració de 75,20 euros. Una quantitat molt petita, assumible perfectament per l'administració.

En quant al **balanç entre l'ingrés i la despesa capital**, l'ajuntament ha de fer front a una inversió de 100.670,77 €. Atès que la transferència de capital ha augmentat considerablement en els darrers dos anys, es preveu que l'ajuntament pugui assumir-ho en un termini màxim de 4 anys.

III. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

Adjunt al present document de la Modificació Puntual s'hi troben els següents plànols:

Informació

- PI-Vial. Escala 1/1.000

Ordenació

Plànols d'ordenació modificats de les NS vigents

- PO_1_Classificació sòl. Escala 1/10.000
- PO_2_Estructura general orgànica. Escala 1/10.000
- PO_4.1_Ordenació rústic. Escala 1/5.000
- PO_6.1_Servituds. Escala 1/30.000
- PO_6.2_Servituds. Escala 1/25.000
- PO_7_Camins catàleg. Escala 1/10.000

Plànol de detall

- PO-Vial. Escala 1/1.000

IV. NORMATIVA

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUC	Serveis	NOM DE L'ESPAI	Depuradora	CODI	SG-INF-01
----------------------------	---------	-----------------------	------------	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Al costat del camí de Son Tomasset, a l'alçada del torrent d'Alaró		
REF. CADASTRAL	07017A00300013, 07017A00300014, 07017A00300015.		
SUPERFÍCIE	7.350,48 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495.327	Y: 4.390.722	
CONTEXT	Finca de Son Tomasset a l'alçada del torrent d'Alaró		

TITULARITAT

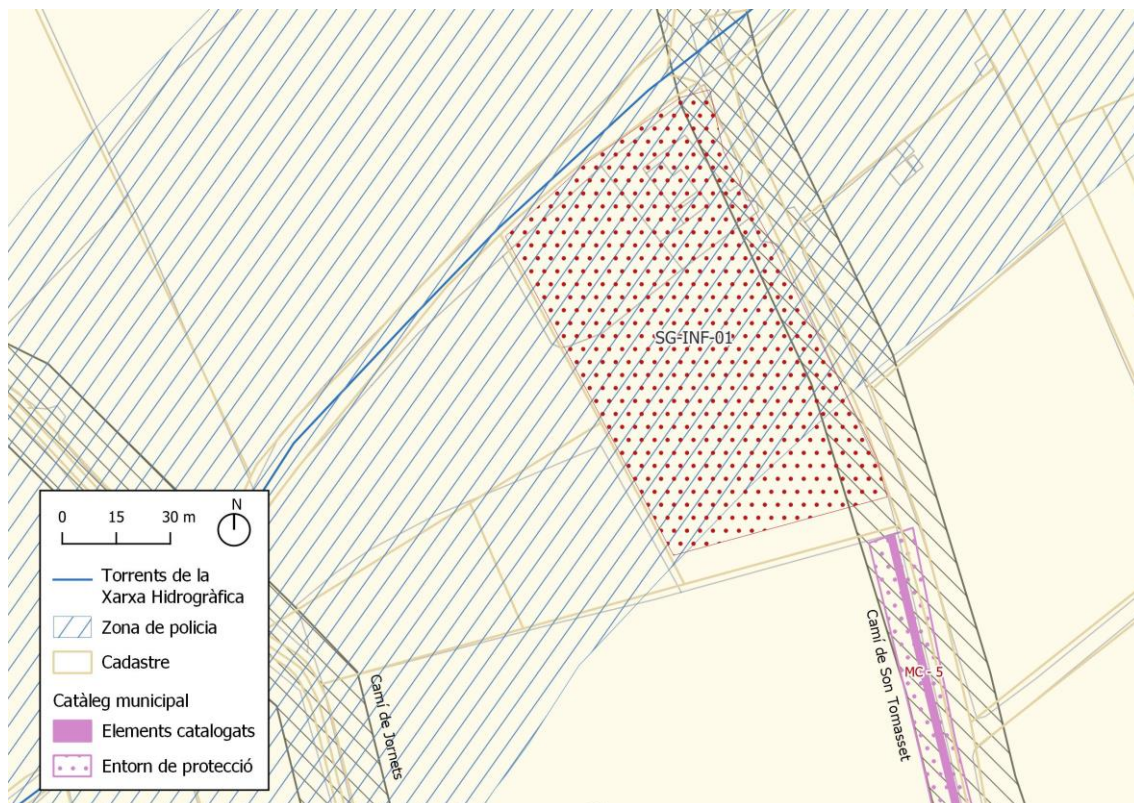
TITULARITAT	Pública
--------------------	---------

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sòl de serveis d'abastament i depuració
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	Les condicions d'edificació aplicables per als terrenys són les següents: Tipus d'ordenació aïllada. Edificabilitat 0,02 m ² /m ² . L'ocupació màxima permesa és de 80%. Alçada total de 8 metres. La separació mínima a tots els lindars serà de 5,00 metres. Usos permesos: Estació depuradora d'aigües residuals així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.

DESCRIPCIÓ

6 DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sòl destinat als serveis de la depuradora existent.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUC	Viària	NOM DE L'ESPAI		CODI	SG-INF-08
----------------------------	--------	-----------------------	--	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Entre el camí de Jornets i el camí de Son Tomasset.				
REF. CADASTRAL	07017A00300013, 07017A00300014, 07017A00300015.				
SUPERFÍCIE	1.341,58 m ²				
COORDENADES UTM	X: 495.327	Y: 4.390.722			
CONTEXT	Son Tomasset a l'alçada del torrent d'Alaró				

TITULARITAT

TITULARITAT	Pública
--------------------	---------

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema general d'infraestructura viària
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	No procedeix. El sòl ja és de titularitat pública.
ORDENACIÓ APLICABLE	Article 67. Camins públics NS Pel que fa a les condicions de tancament de les parcel·les es remet a l'article 64.c de les NS vigents de condicions d'integració paisatgística i ambiental i a la Norma 22.1.c) de les normes d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.

DESCRIPCIÓ

7 DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sòl destinat a vial.	

