

Diligència que emet la secretària acctal. per fer constar que la present documentaci3n forma part de la Modificaci3n n3 11 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovada inicialment al Ple celebrat en sessi3n ordinària de data 27 de juliol de 2017.

Santa Eulària des Riu, 27 de juliol de 2017

  
La Secretaria Acctal.  
Elena de Juan Puig

**MODIFICACION NO 11 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RÍU  
EXONERACI3N DE LA NECESIDAD DE RED DE SANEAMIENTO EN EL NÚCLEO DE ES FIGUERAL**



**SUMARIO**

**TRAMITE AMBIENTAL  
MEMORIA JUSTIFICATIVA  
ANEXOS**

**TRÁMITE AMBIENTAL**

1 En aplicación de lo señalado por las leyes 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), y 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB), así como de los criterios que para la aplicación de sus determinaciones ha definido la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB), la Modificación número 11 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (NNSS) constituye un plan que debe de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada al haber de reputarse como una modificación menor de las NNSS vigentes que, en aplicación directa de las determinaciones de la LEA, estaría exenta de dicha evaluación pero que, en aplicación de los criterios de la CMAIB antes mencionados, debe ser objeto de la misma.

2 Con tal finalidad, dentro de la documentación de la Modificación se incorpora el Documento ambiental estratégico, en el que se definen:

- a. Los objetivos de la Modificación.
- b. El alcance y contenido de la misma y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c. El desarrollo previsible de la Modificación.
- d. La caracterización de la situación del medio ambiente antes de la Modificación en el ámbito territorial afectado.
- e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del proyecto, tomando en consideración el cambio climático.
- j. La descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3 Dicho Documento ambiental estratégico, junto con el borrador de la Modificación debe ser adjuntado a la solicitud de inicio del procedimiento que se presentará ante la CMAIB.

4 En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la CMAIB podrá resolver:

4.1 Su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a. Estimar de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b. Estimar que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, la Comisión dará audiencia al promotor, que es en éste caso además el órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

4.2 Previo informe técnico, resolver que se debe tramitar una evaluación estratégica ordinaria cuando así se desprenda de manera inequívoca del contenido de la solicitud.

La propuesta de resolución se comunicará al promotor, que en éste caso es además el órgano sustantivo, al que se otorgará un plazo de diez días para presentar alegaciones, con la advertencia de que, si no las presenta, la resolución será definitiva sin ningún otro trámite.

5 De admitirse la solicitud de inicio del procedimiento, la CMAIB consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa para que, en un plazo de máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe se pronuncien sobre ellos.

Transcurrido ese plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si la Comisión cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico y no teniendo en cuenta, en tal caso, los pronunciamientos que se reciban posteriormente.

Si la Comisión no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y suspende el plazo, pudiendo, en todo caso, dicho Ayuntamiento reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

6 Efectuado lo anterior, la Comisión, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar emitirá el informe ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA.

El informe podrá determinar que:

a. La Modificación debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En este caso la Comisión elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

La decisión se notificará al Ayuntamiento junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

b. La Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

7 El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles en el BOIB, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la CMAIB.

Si se hubiera decidido que la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de sus efectos si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, debiendo en tal caso iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la misma.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**Introducción**

**Antecedentes**

**Normativa urbanística aplicable**

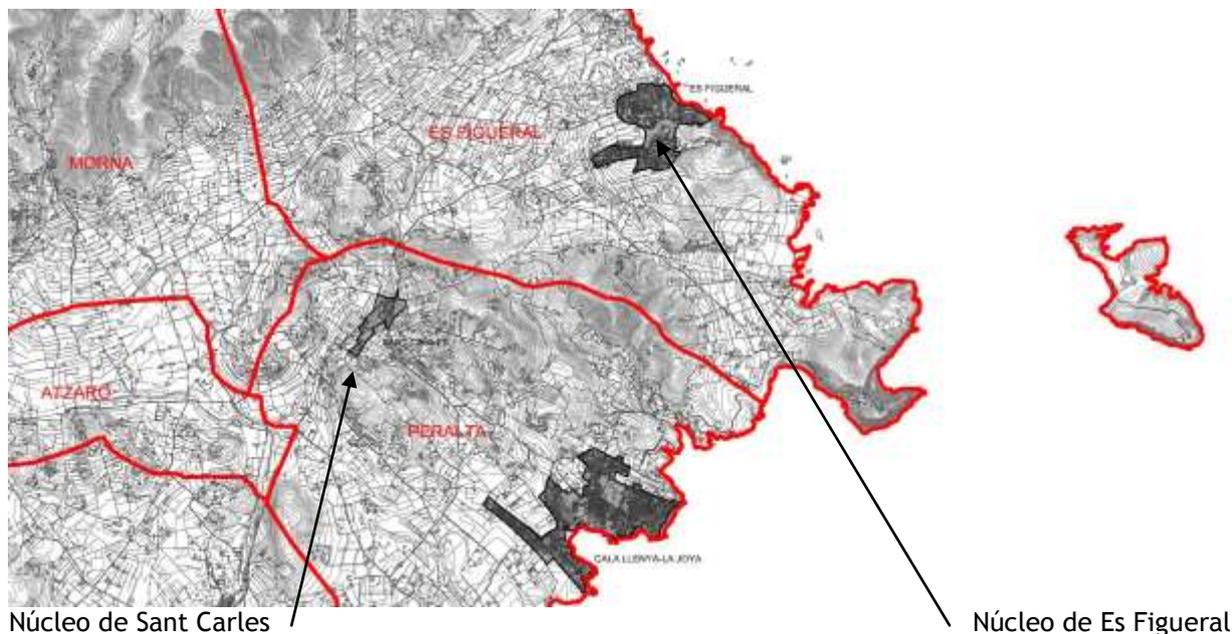
**Justificación de la concurrencia de los requisitos exigibles**

**Interés público de las modificaciones planteadas**

**Documentación escrita**

## Introducción

1 La Modificación puntual número 11 de las NNSS tiene por objeto, en desarrollo de lo señalado por la Disposición adicional octava de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS) y en cumplimiento del segundo de los acuerdos adoptados, en relación con la aplicación de lo dispuesto por la Disposición transitoria cuarta de la LOUS y por unanimidad, por el Pleno municipal en su sesión de fecha 06.10.2016, determinar que, en el núcleo urbano de Es Figueral, emplazado al norte del término municipal de Santa Eulària des Riu, no resultará exigible la existencia de red de saneamiento por concurrir en el mismo los requisitos que dicha Disposición establece para eliminar tal exigencia.



## Antecedentes

2 La Disposición transitoria cuarta de la LOUS, en la redacción que resulta de lo dispuesto por la Disposición final quinta de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB), señala que:

2.1 En los suelos urbanos de uso predominantemente residencial existentes a la fecha de entrada en vigor de la LEAIB, que no dispongan de red de saneamiento y para los que no resulte procedente la categoría de asentamiento en el medio rural ni la aplicación de lo previsto en la disposición adicional octava de esta ley, se pueden otorgar licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, así como los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad de acuerdo con la normativa aplicable, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que no sean edificios plurifamiliares.
- b) Que dispongan de un sistema de recogida de aguas residuales homologado que garantice su tratamiento adecuado.
- c) Que los promotores garanticen, de cualquier forma admitida en derecho, la ejecución de las obras para la conexión a la red de saneamiento, una vez que esta esté efectivamente implantada y en funcionamiento.
- d) Que el ayuntamiento, mediante un acuerdo plenario, haya expresado su compromiso de:
  - i. Dotar de alcantarillado a estas zonas urbanas que no dispongan de red de saneamiento.
  - ii. O, en su caso, en zonas urbanas en las que resulte inviable la dotación de alcantarillado, modificar el planeamiento general del municipio, de conformidad con lo indicado en la disposición adicional octava de esta ley.
- e) Que la licencia se otorgue dentro de los plazos indicados en los puntos 2 y 3 de esta disposición.

En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 1.b) anterior se acreditará que el interesado ha realizado una comunicación previa en la que se indicará detalladamente el sistema homologado de tratamiento ante la administración competente en recursos hídricos a fin y efecto de que controle los posibles impactos sobre el medio ambiente.

En cumplimiento del requisito previsto al apartado 1.d) anterior, el acuerdo del pleno será eficaz a partir de la fecha de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

2.2 Para poder hacer efectiva la posibilidad de otorgar licencias de edificación en el caso del supuesto indicado en el punto 1.d).ii, se establecen los siguientes plazos:

a) Un plazo máximo de un año desde la aprobación de la LEAIB para la aprobación inicial de la Modificación del planeamiento general. De no aprobarse en tal plazo, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2.1 anterior, quedará automáticamente sin vigor.

b) En las zonas en que se hubiera cumplimentado dicho plazo, se establece un plazo añadido de dos años desde la aprobación inicial de la modificación del planeamiento general. Si durante este plazo el ayuntamiento no hubiera obtenido la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto 2.1 anterior, quedará automáticamente sin vigor.

Cuando el proceso de aprobación requiera de informes de otras administraciones, el plazo máximo establecido quedará interrumpido. Con este fin, no computará en este plazo el periodo comprendido entre la fecha de solicitud de los informes a las administraciones correspondientes y la fecha de entrada en el ayuntamiento del último de los citados documentos.

3 En aplicación de lo señalado en el apartado 2.1.d) anterior, el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2016, adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos:

Primero: Compromiso de dotación de alcantarillado a los núcleos de Can Furnet y Ca na Eubarca, Jesús.

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, de conformidad con lo establecido en el apartado 1.d)i. de la Disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y uso del suelo, en la redacción dada a la misma por la Disposición final quinta de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, manifiesta su compromiso de dotar de red de alcantarillado a los núcleos urbanos de Can Fernet y Ca na Eubarca, Jesús -delimitados en la documentación gráfica adjunta- aprobando, para ello, el correspondiente proyecto de obras antes del 17 de agosto de 2017.

Segundo: Compromiso de modificación de las Normas Subsidiarias de conformidad con la disposición adicional octava de la ley 2/2014.

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, de conformidad con lo establecido en el apartado 1.d)ii. de la Disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, en la redacción dada a la misma por la Disposición final quinta de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, manifiesta su compromiso de modificar las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal en relación al núcleo de suelo urbano denominado Es Figueral, delimitado en la documentación gráfica adjunta- que no dispone de red de saneamiento y cuya ejecución se considera inviable de conformidad con la Disposición adicional octava de la Ley 2/2014 citada.

Por todo ello, y en cumplimiento de este compromiso, este Ayuntamiento dispondrá, antes del 21 de agosto de 2017, la aprobación inicial del documento de modificación de las Normas Subsidiarias para eximir de la red de saneamiento a la zona de suelo urbano citada.

4 En cumplimiento de lo señalado en éste acuerdo Segundo, tal y como al inicio se ha señalado, se formula ésta Modificación puntual número 11 de las NNSS, que propone la aplicación en el ámbito de suelo urbano del núcleo de Es Figueral de lo dispuesto por la Disposición adicional octava de la LOUS, es decir que:

4.1 Excepcionalmente, el planeamiento urbanístico general podrá prever ámbitos de suelo urbano donde no resulte exigible la existencia de red de saneamiento, siempre que se cumplan algunos de los requisitos siguientes:

a. Que la ejecución de la red de saneamiento suponga, por las características geomorfológicas de la zona o por la baja intensidad del núcleo, un coste manifiestamente elevado.

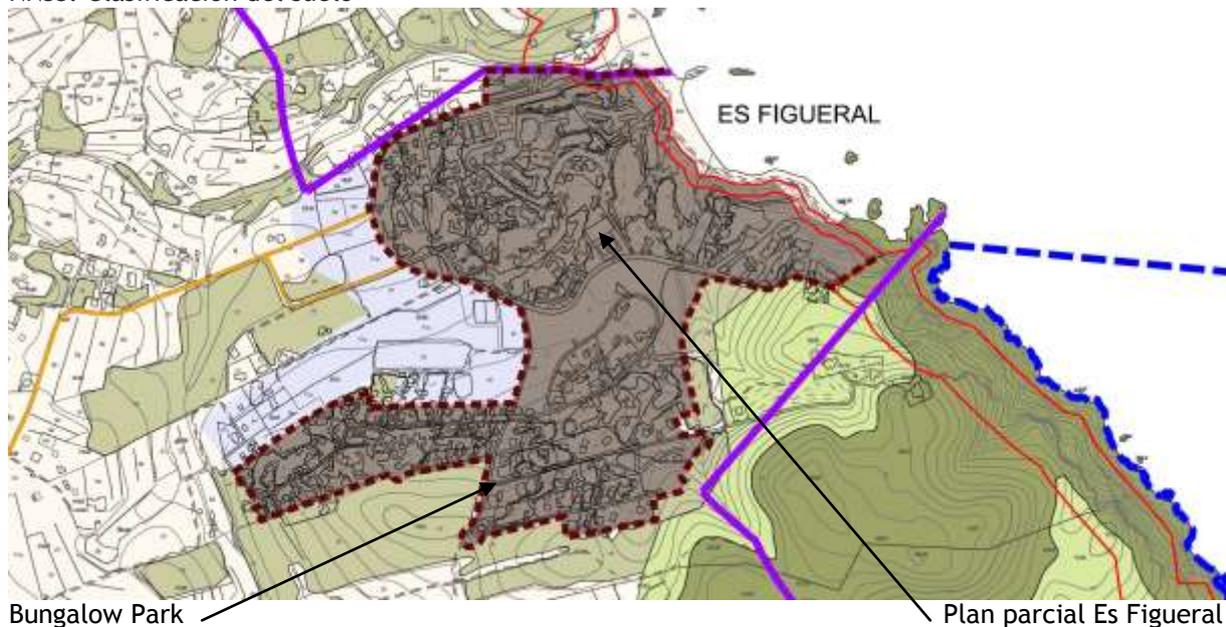
b. Que su implantación no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente.

4.2 En estos casos, el planeamiento deberá prever la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas.

### Normativa urbanística aplicable

5 Rigen en las zonas que son objeto de la Modificación las determinaciones de las NNSs del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístic del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y establecen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que las NNSs definen.

#### NNSs. Clasificación del suelo



6 El artículo 2.3.04 de las Normas urbanísticas de las NNSs (NNUU), establece que:

*El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NNSs y el planeamiento que las desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso y en las presentes normas urbanísticas.*

*1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:*

- a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:*
    - Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.*
    - Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.*
    - Suministro de energía eléctrica.*
- Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.*

*b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.*

*c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.*

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos, un espacio libre público o un espacio libre privado abierto a vial. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.
- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

Las redes de agua potable y de aguas residuales deberán estar conectadas a los correspondientes sistemas generales de infraestructuras y servicios y su dimensionado deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los que de frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán soterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso viario hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona de que se trate. En todo el frente o frentes de la parcela deberá pavimentarse la calzada en todo su ancho o en un mínimo de 3,50 m y encintarse la acera. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

7.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 el Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobado los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el PTI, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación o que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además de lo señalado anteriormente, se requiere que se acredite que se han costado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación. Lo anterior no será de aplicación cuando el POOT exija la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en él se determinen.

8.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de

*los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contraincendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Asimismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.*

*9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente, deberá cumplir con lo que establece dicha Ley según lo que se ha señalado en el apartado 5 del artículo 7.2.01.*

*10.- Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo.*

### **Modificacion propuesta**

7 En ésta Modificación se propone la alteración del apartado 1 del artículo 2.3.04 de las NNUU, antes transcrito, en el sentido de actualizar la referencia normativa y especificar que, en el caso del núcleo de Es Figueral, no resultará exigible la existencia de la red de saneamiento, pudiendo efectuarse la evacuación de residuales mediante la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas, que deberán cumplimentar los requisitos establecidos por el Plan Hidrológico de las Illes Balears y obtener autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos, de forma previa a la concesión de la licencia de obras.

En aplicación de lo expuesto, dicho apartado 1 quedará como sigue:

*1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con el artículo 30 de la LOUS, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:*

- a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:*
- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.*
  - Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.*
  - Suministro de energía eléctrica.*

*Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.*

*Excepcionalmente, en aplicación de lo dispuesto por la Disposición adicional octava de la LOUS, en el núcleo de Es Figueral no resultará exigible la existencia de la red de saneamiento, pudiendo efectuarse la evacuación de residuales mediante la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas, que deberán cumplimentar los requisitos establecidos por el Plan Hidrológico de las Illes Balears y obtener autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos, de forma previa a la concesión de la licencia de obras.*

*b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.*

*c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.*

*d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.*

### Justificación de la concurrencia de los requisitos exigibles

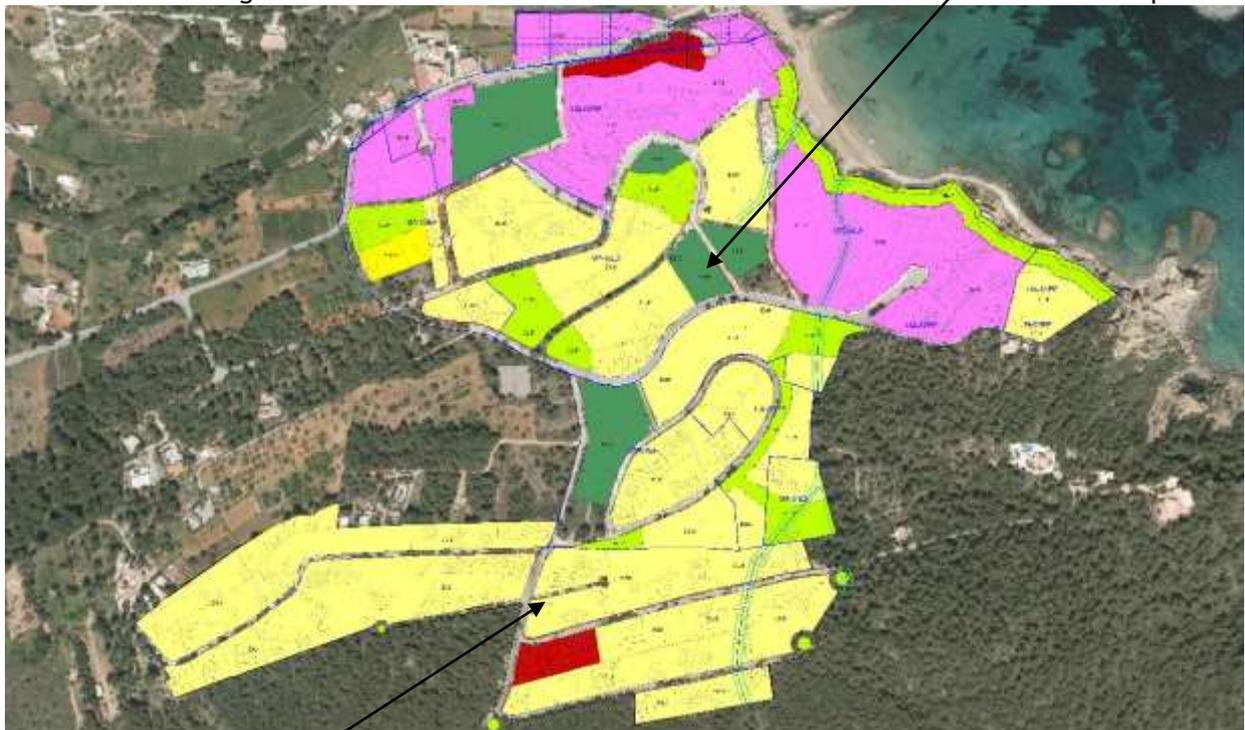
Fotografía aérea 2015



Zona de Bungalow Park

Zona del Plan parcial

Ordenación NNSS vigentes



Zona de Bungalow Park

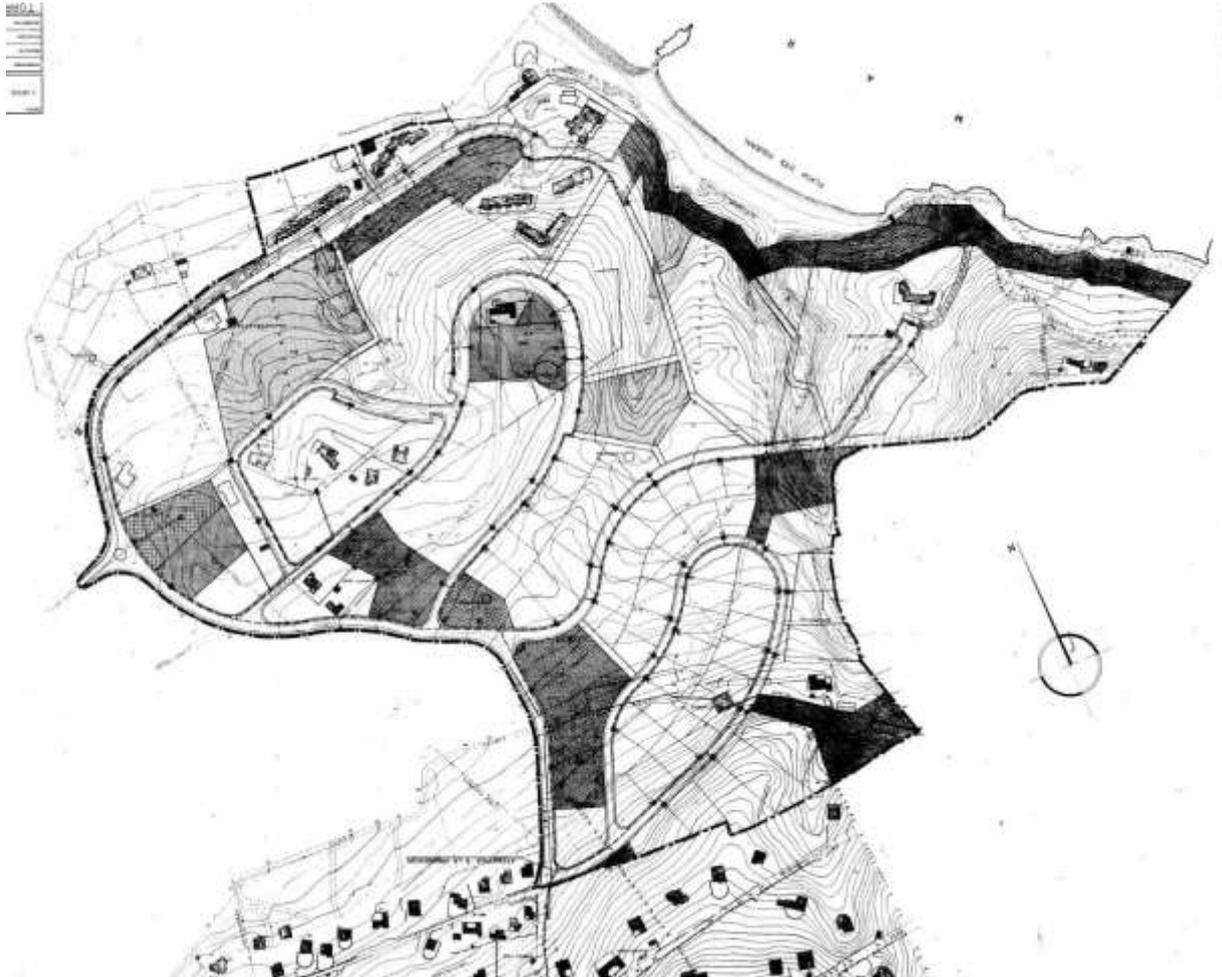
Zona del Plan parcial

8 El núcleo de Es Figueral se ubica, como ya se ha señalado, al norte del término municipal y, según determinan las NNSS vigentes, tiene una superficie total de 39,03 has clasificadas como suelo urbano, resultando los terrenos asignados, además de a las calificaciones dotacionales y de equipamiento, a las calificaciones de:

- a. Zona Extensiva unifamiliar EU-4, en una superficie total de 188.300 m<sup>2</sup> con uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>.
- b. Zona Extensiva turística ET-2, en una superficie de 71.000 m<sup>2</sup> (7,10 has), calificación que se asigna a los terrenos en que se ubican las dos grandes instalaciones hoteleras de la zona, derivándose de tal distribución de calificaciones la caracterización del núcleo como predominantemente residencial.

9 El núcleo, en su configuración actual, es el resultado de la yuxtaposición de dos ámbitos colindantes cuyo desarrollo obedece a dos ordenaciones distintas:

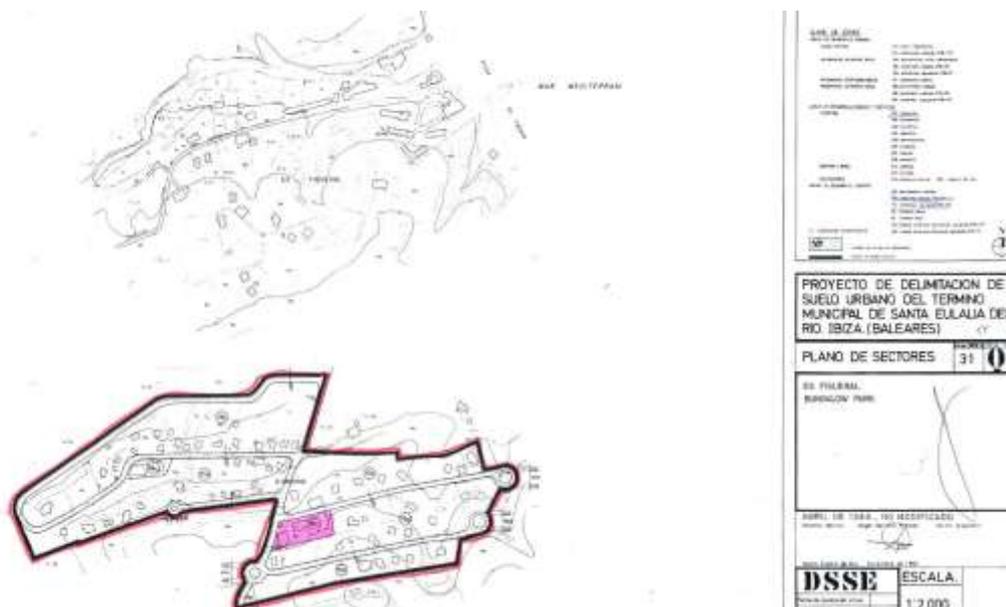
9.1 La de los terrenos urbanísticamente desarrollados en ejecución de las determinaciones del Plan parcial de ordenación Es Figueral, definitivamente aprobado en los años setenta, que prevía la implantación en su ámbito de una red de saneamiento con evacuación de las aguas residuales a una EDAR propia con posterior vertido al mar mediante emisario submarino.



Plan parcial Es Figueral

Esta determinación del planeamiento nunca se llegó a ejecutar en la totalidad del ámbito que ordenaba sino que su instalación se limitó a la zona en la que se ubican las dos grandes instalaciones hoteleras hoy en día existentes en el núcleo: Hotel Club Cala Blanca y Hotel Club Cala Verde, instalaciones hoteleras a las que sirve en exclusiva, asimismo, la EDAR en su día construida, circunstancia ésta por lo que el resto de edificaciones de la zona solventa la evacuación de residuales mediante sistemas individuales autónomos.

9.2 La de los terrenos desarrollados, en ausencia de planeamiento y con anterioridad al Plan parcial antes citado, correspondientes a la zona de Bungalow Park, con uso básicamente residencial unifamiliar, cuya clasificación como suelo urbano determinó el PSDU definitivamente aprobado en el año 1988 y en los que la evacuación de las aguas residuales se ha efectuado siempre mediante sistemas individuales autónomos.



PDSU Bungalow Park

Ninguna de las dos ordenaciones previó la conexión de las redes de saneamiento de la zona con los sistemas generales del municipio, sistemas que en lo que a esta red específica se refiere, tan sólo alcanzan en la actualidad al núcleo de Sant Carles de Peralta en este límite nordeste del ámbito del municipio.

Límite servicio SSGG de saneamiento



Plano de sistemas generales de las NNSS

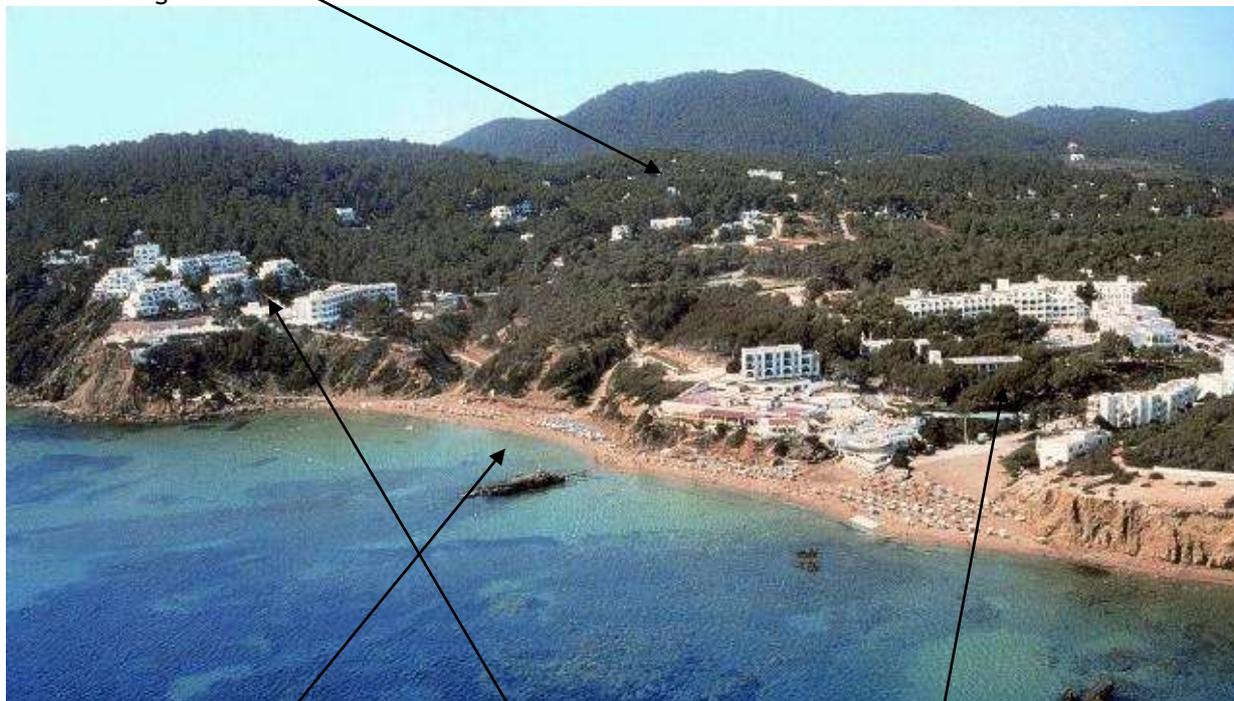
10 La capacidad potencial del núcleo de Es Figueral asciende, según las NNSS vigentes, a 1.890 habitantes, de los que 354 habitantes en 118 viviendas unifamiliares corresponden a la capacidad potencial de la zona de Bungalow Park y 1.536 habitantes corresponden a la capacidad del resto del núcleo, de ellos 351 habitantes en 117 viviendas unifamiliares, y el resto: 1.185 habitantes, en las zonas hoteleras conectadas a la EDAR, por lo que puede concluirse que:

10.1 El ámbito del núcleo que tiene una mayor capacidad potencial de población y que se corresponde básicamente con las zonas de uso hotelero de la zona desarrollada mediante el Plan parcial, está dotado de una red de alcantarillado con tratamiento final en una EDAR propia, no conectada al sistema general del municipio tal y como el instrumento mediante el que se desarrollaron urbanísticamente los terrenos estableció.

10.2 El resto de la zona desarrollada mediante el Plan parcial, cuya capacidad potencial se estima en 117 viviendas unifamiliares y 351 habitantes, no cuenta con red de alcantarillado, al igual que la zona

de Bungalow Park, con una capacidad potencial de 118 viviendas unifamiliares y 354 habitantes, por lo que un ámbito global con capacidad potencial para 235 viviendas unifamiliares y 705 habitantes es el carente en la actualidad de tal servicio y, por tanto, el que resulta afectado por la exoneración planteada.

Zona de Bungalow Park



Zona del Plan parcial

Hotel Club Cala Verde

Hotel Club Cala Blanca

11 La no exoneración del núcleo de Es Figueral de la exigencia de red de saneamiento supondría la necesidad de dotar de tal servicio a las dos zonas antes expresadas, con conexión de las redes respectivas a la EDAR existente, que no está dimensionada para absorber tal nuevo aporte, por lo que cabría plantear una de éstas dos soluciones alternativas:

11.1 Ampliar la EDAR actual, opción ésta que resulta totalmente inviable dadas sus características técnicas, las dimensiones muy ajustadas de la parcela en que se ubica y su emplazamiento en primera línea de playa.

11.2 Conectar la totalidad del sistema de alcantarillado de la zona con los sistemas generales municipales, previa reconversión de la EDAR actual en estación de bombeo, tal y como ya se ha efectuado en otras zonas del municipio y que es la única posibilidad realmente viable.

12 Teniendo en cuenta lo anterior y a fin de valorar la repercusión económica que tendría la no exoneración de tal exigencia, se ha efectuado un tanteo aproximado de los costes que supondría la implantación de la red de saneamiento en la zona de Bungalow Park y su conexión con la EDAR existente, la compleción de la red de saneamiento de la zona del Plan parcial que carece de ella, la reconversión de la EDAR en estación de bombeo y la conexión del conjunto con el ramal de sistema general existente en el núcleo de Sant Carles.

El tanteo se ha efectuado teniendo en cuenta los costes unitarios que resultan de actuaciones similares efectuadas en otros núcleos, de las que pueden deducirse los siguientes:

- a. Ml de canalización de residuales por gravedad: 250 €
- b. Ml de tubería de impulsión de residuales: 300 €
- c. Unidad desmantelamiento EDAR y reconversión a estación de almacenaje y bombeo: 195.000 €

En aplicación de tales valores:

12.1 En lo que respecta a la implantación de la red de saneamiento en la zona de Bungalow Park y a su conexión con la actual EDAR, supondría la necesidad de instalación de aproximadamente 1.980 ml

de red local de alcantarillado en el viario de la zona y la instalación de otros 860 ml de tubería para la conexión con la EDAR. En su conjunto, un total de 2.840 ml que, con un coste unitario de 250 €/ml, tendría un costo en torno a los 710.000 €.

12.2 Por su parte, la compleción de la red de saneamiento de la zona del Plan parcial supondría la instalación de 2.569 ml de red local de alcantarillado que, aplicando idéntico coste unitario que en el caso anterior, supondría un coste estimado en 642.250 €.

12.3 En lo que respecta a la reconversión de la actual EDAR en estación de bombeo, el coste estimado ascendería a 195.000 €

12.4 Por último, la conexión de la totalidad del sistema con el ramal de sistema general existente en Sant Carles, que habría de salvar un desnivel cercano a los 100 m, supondría la instalación de un colector de impulsión de 2.870 ml aproximadamente que totalizaría otros 861.000 € que añadir al coste total.

El coste total ascendería pues a 2.408.250 € y ello para dar servicio a una población máxima teórica de 705 habitantes, lo que en el caso improbable de una total colmatación supondría un coste por habitante de 3.416 € que evidencia lo manifiestamente elevado que resulta el coste de ejecución de la red.

13 Desde el punto de vista medioambiental, la instalación de la red no supone ninguna ventaja para el medio ambiente ya que:

13.1 La única solución para la implantación de la red que resulta factible, obliga a instalar en la parte más baja del sistema, es decir en la parcela de la actual EDAR colindante con la playa, los pozos de recogida de residuales para, desde allí, bombearlas hasta el ramal de sistema general existente en Sant Carles, casi 100 m de desnivel más arriba y a una distancia de casi 3 km, lo que constituye un esquema no exento de riesgos de vertido en caso de fallos del sistema.

13.2 La alta estacionalidad del núcleo de Es Figueral es un factor que multiplica el riesgo de fallos de funcionamiento en un sistema como el descrito, que debe de funcionar a pleno rendimiento en temporada alta para, en temporada baja, soportar caudales ínfimos.

13.3 Por último, al tratarse de ámbitos de uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas ubicada en parcelas cuya superficie mínima posibilita sin dificultad alguna la instalación de soluciones individuales autónomas, la evacuación de las residuales mediante fosas sépticas homologadas y estancas, con contrato con un gestor autorizado, es una solución que se estima respetuosa con el medio ambiente.

14 Se cumplen pues, en este caso, los dos requisitos a que se refiere la Disposición adicional octava de la LOUS para facultar la exoneración de la necesidad de implantación de red de alcantarillado, es decir que la ejecución de la red de saneamiento supone, tanto por las características geomorfológicas de la zona como por la baja intensidad del núcleo, un coste manifiestamente elevado, y que su implantación no supone ninguna ventaja para el medio ambiente.

#### **Interés público de las modificaciones planteadas**

15 Los artículos 4.1 del TRLS 2015 y 2.1 de la LOUS establecen la necesidad para la actividad de ordenación urbanística de expresar los intereses generales a que sirve. A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que la modificación planteada:

15.1 Supone la adaptación del planeamiento a la normativa sobrevenida, con el incremento de la seguridad jurídica de los administrados que ello siempre supone, y que faculta, al permitir el otorgamiento de licencias de edificación, la compleción del proceso de desarrollo urbanístico que es la finalidad última de la ordenación urbanística

15.2 Supone, para la administración municipal, no tener que implantar una infraestructura pública que puede resultar económicamente insostenible y que resulta reemplazada por un sistema alternativo más adecuado a las características reales del núcleo de Es Figueral, que plantea menos riesgos en caso de fallos del sistema y que es plenamente respetuoso con el medio ambiente.

### Documentación escrita

16 Como consecuencia de las determinaciones de ésta Modificación resulta modificado el apartado 1 del artículo 2.3.04 de las NNUU vigentes, en la forma que en el apartado 7 de la Memoria se concreta, siendo la redacción modificada de dicho artículo la que se contiene en el Anexo 3.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jose Bonilla Villalonga', with a vertical line extending downwards from the end of the signature.

Jose Bonilla Villalonga.  
Arquitecto. Asesor técnico

**ANEXO 1: TITULARIDAD DE LOS TERRENOS**

1 Los artículos 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, adicionado por la Disposición adicional novena del TRLS 2015, y 58.5 de la LOUS, establecen 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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior, las alteraciones de la ordenación que la Modificación propone, no suponen incremento alguno de la edificabilidad o de la densidad, ni tampoco modificación de los usos del suelo, por lo que no resulta necesaria la constancia en el expediente de las identidades a que las disposiciones antes citadas se refieren.

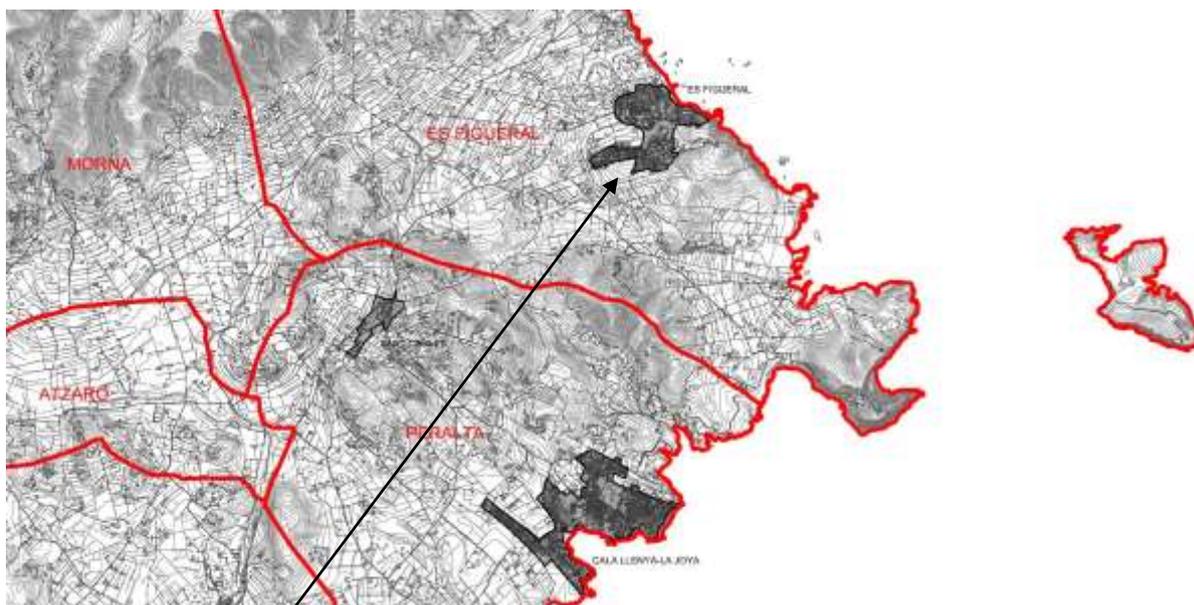
**ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO**

1 Los artículos 25.3 del TRLS 2015 y 37.2.e) de la LOUS establecen que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 El ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el correspondiente al núcleo de Es Figueral, cuya situación es la que se grafía a continuación.



Núcleo de Es Figueral

2.2 El alcance de la alteración es únicamente el señalamiento de que en dicho núcleo no resultará exigible la existencia de red de saneamiento por concurrir en el mismo los requisitos que la Disposición adicional octava de la LOUS establece para eliminar tal exigencia, señalamiento que se efectúa incluyendo en el artículo 2.3.04 de las NNUU de las NNSS una determinación específica al respecto.

2.3 La modificación no conlleva una suspensión específica de la ordenación o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en su ámbito, dado que, hasta la aprobación definitiva del proyecto y en los términos que en la misma se señalan, continuará resultando de aplicación en el mismo lo dispuesto por la Disposición transitoria cuarta de la LOUS en relación con el otorgamiento de licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, así como los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad en los suelos urbanos de uso predominantemente residencial existentes a la fecha de entrada en vigor de la LEAIB, que no dispongan de red de saneamiento.

**ANEXO 3: NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA**

Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, el texto del artículo 2.3.04 de las NNUU de las NNSS quedará como sigue:

#### ARTÍCULO 2.3.04 CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NNSS y el planeamiento que las desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con el artículo 30 de la LOUS, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

- a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:
- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
  - Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
  - Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

Excepcionalmente, en aplicación de lo dispuesto por la Disposición adicional octava de la LOUS, en el núcleo de Es Figueral no resultará exigible la existencia de la red de saneamiento, pudiendo efectuarse la evacuación de residuales mediante la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas, que deberán cumplimentar los requisitos establecidos por el Plan Hidrológico de las Illes Balears y obtener autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos, de forma previa a la concesión de la licencia de obras.

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos, un espacio libre público o un espacio libre privado abierto a vial. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.
- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

Las redes de agua potable y de aguas residuales deberán estar conectadas a los correspondientes sistemas generales de infraestructuras y servicios y su dimensionado deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los que de frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán soterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso viario hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona de que se trate. En todo el frente o frentes de la parcela deberá pavimentarse la calzada en todo su ancho o en un mínimo de 3,50 m y encintarse la acera. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

7.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 el Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobado los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el PTI, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación o que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además de lo señalado anteriormente, se requiere que se acredite que se han costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación. Lo anterior no será de aplicación cuando el POOT exija la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en él se determinen.

8.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contraincendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Asimismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.

9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente, deberá cumplir con lo que establece dicha Ley según lo que se ha señalado en el apartado 5 del artículo 7.2.01.

10.- Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la licencia de edificación y uso del suelo.