



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DE LES NS DE
PLANEJAMENT.**

**AMPLIACIÓ DEL SISTEMA GENERAL
(EDAR COLÒNIA DE SANT PERE)**



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT
Maig de 2017

TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	5
3	CONCEPTE	6
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	7
5	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTI, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANEJAMENT VIGENT	9
6	CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	12
7	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ	14
8	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	20
9	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	23
10	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	30
11	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	31
	ANNEX I. NORMATIVA	32

1 ANTECEDENTS

La ordenació urbanística del Terme Municipal d'Artà esta regulada per les vigents Normes Subsidiàries de Planejament d'àmbit municipal, aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de 28/05/2010. Posteriorment, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 30 d'octubre de 2015, va prendre l'acord de donar la seva conformitat al contingut del text refós i donar per complimentades les prescripcions imposades en el referit acord d'aprovació definitiva (BOIB 167, 12 de novembre de 2015).

A les NS es preveu un sistema general de l'EDAR de la Colònia de Sant Pere en sòl rústic, però aquesta depuradora no és suficient per a tractar les aigües residuals dels nuclis als quals ha de donar servei segons les NS vigents, de manera que es fa necessària la seva ampliació.

En tres informes emesos per l'ABAQUA, un de 16 de desembre de 2011, un altre de 14 de setembre de 2012 i un darrer de 7 de març de 2017 es deixa constància de la necessitat de realitzar una ampliació de les instal·lacions de l'EDAR de la Colònia de Sant Pere. Concretament l'informe de setembre de 2012 conclou el següent:

“- L'EDAR de la Colònia de Sant Pere presenta un cabal de disseny de 500 m³/dia i una capacitat per a 2.167 habitants equivalents.

- Els valors màxims (en mitjana mensual) dels paràmetres de funcionament de l'any 2011 presenten un cabal diari i població equivalent, al mes d'agost, de 371 m³/dia i 1.775 h-e respectivament.

- La població estimada màxima corresponent als nous habitatges associats a la construcció de la xarxa de clavegueram de s'Estanyol és 212 habitants, corresponents a 92 habitatges (2,3 habitants / habitatge).El cabal corresponent seria de 53 m³/dia (250 l/h-e/dia).

- L'EDAR de la Colònia de Sant Pere no té capacitat suficient per gestionar totes les aigües residuals previstes, associades als quadres de població prevists en les NNSS pels nuclis als que ha de donar servei (s'Estanyol, Colònia de Sant Pere i Betlem).

- La parcel·la de l'EDAR actual no permet efectuar cap ampliació de la capacitat de tractament.

- La parcel·la marcada a les NNSS com a “SISTEMA GENERAL EN SÒL RÚSTIC. DEPURADORA”, és insuficient per escometre una ampliació de la capacitat de tractament.

- La parcel·la marcada a les NNSS com a “SISTEMA GENERAL EN SÒL RÚSTIC. DEPURADORA”, és insuficient per escometre una ampliació de l'EDAR amb capacitat de tractament suficient per a la població màxima prevista. En base a les previsions de població facilitades per l'ajuntament, la superfície final de la parcel·la destinada a EDAR haurà de duplicar l'actualment classificada com SG EDAR, és a dir, uns 4.800 m².”

En el mateix informe també s'emplaça a l'Ajuntament a:

2- Proporcionar a l'Àgencia Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental els terrenys necessaris per l'ampliació de l'EDAR, adjacents als actualment marcats com a "SISTEMA GENERAL EN SÒL RÚSTIC. DEPURADORA" a les NNSS, així com a realitzar les modificacions necessàries per a que els paràmetres urbanístics s'adeqüin a les necessitats de remodelació i ampliació de l'EDAR.

Per altra banda l'informe de 16 de desembre de 2011 de l'ABAQUA també apuntava que:

"(...) es recomana que a efectes de Normes Subsidiàries, s'ampliï la superfície destinada a estació depuradora fins a 5.000 m² per poder fer front a les previsions de població a llarg termini contemplades per l'ajuntament, i que s'adaptin els paràmetres a les necessitats d'aquest tipus d'infraestructures (mínim de l'ordre del 10%)."

Finalment a l'informe de 7 de març de 2017 i en relació a la modificació puntual present es conclou que:

"1. Serà necessari disposar d'una superfície útil mínima, destinada a Sistema general d'EDAR, de 5.950 m², per poder donar servei a tota la població prevista, en les NS d'Artà (8.842 habitants).

2. La ubicació proposada per l'EBAR Betlem es considera adequada i és l'acordada en les converses mantingudes. S'adjunta un plànol amb la ubicació proposada per l'ABAQUA.

3. Prèviament a la posada en funcionament de la connexió dels nuclis urbans de Betlem i Sant Pere, s'hauran de resoldre les consideracions tècniques relatives a la suficiència de l'EBAR Port i la nova EBAR Montferrutx i la conducció de les fecals (provinents de Betlem i Sant Pere) a través del nucli de la Colònia de Sant Pere.

4. En cas que des de l'ajuntament es promogui un projecte de reutilització d'aigües regenerades, aquest s'adaptarà a l'establert al Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades. El titular o concessionari de la reutilització serà responsable del compliment de les condicions establertes per les administracions competents, així com el promotor de les actuacions i obres necessàries per a la seva implantació.

5. Per agilitar els tràmits necessaris per realitzar aquestes actuacions, es recomana la inclusió, de totes les infraestructures i instal·lacions que conformen el sistema de sanejament i depuració en alta de l'EDAR de Colònia de Sant Pere, en el planejament municipal (Normes Subsidiàries d'Artà) com a Sistema General d'Infraestructures.

6. Per tal de no perjudicar el correcte funcionament d'aquest sistema s'haurà de coordinar el desenvolupament dels creixements i consolidacions previstos als nuclis urbans connectats al sistema de l'EDAR Colònia Sant Pere."

2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu d'aquesta modificació és, per tant, el d'ampliar la superfície del sistema general en sòl rústic de l'EDAR la Colònia de Sant Pere, amb la finalitat de poder realitzar una ampliació de la depuradora que respongui a les necessitats indicades als informes de l'ABAQUA.

L'EDAR de la Colònia de Sant Pere, gestionada per l'ABAQUA, dóna servei als nuclis de s'Estanyol i Colònia de Sant Pere i ha de donar servei al nucli de Betlem. Té les següents característiques de disseny:

	DADES DISSENY	
EDAR	POBL. EQUIVALENT DISSENY(h.e.)	CABAL DISSENY (m3/dia)
Colònia de Sant Pere	2.167	500

Segons l'ABAQUA l'EDAR de la Colònia de Sant Pere no té capacitat suficient per gestionar totes les aigües residuals previstes, associades als quadres de població prevists en les NNSS pels nuclis als que ha de donar servei (s'Estanyol, Colònia de Sant Pere, Montferrutx Betlem i San Pedro). Especialment durant els mesos de temporada alta.

El planejament vigent, com s'ha apuntat abans, preveu un sistema general en sòl rústic de l'EDAR actual, però la superfície qualificada no permet l'ampliació de la infraestructura. Amb la finalitat de poder procedir a la seva ampliació, per tant, és necessari modificar el planejament vigent per tal de qualificar nous terrenys destinats a sistema general de l'EDAR.

Així mateix, i aprofitant l'avinentsa que representa la modificació puntual per a l'ampliació del sistema general, s'adapten els paràmetres de l'EDAR a les necessitats d'aquest tipus d'infraestructures, tal i com sol·licitava l'ABAQUA a través dels informes emesos. I també, tal com preveuen els informes emesos es recullen els sistemes generals de sanejament del municipi.

Es justifica així l'interès general de la modificació i per a satisfer aquestes condicions s'ha cregut oportú tramitar un nou expedient de modificació puntual que reculli aquest canvi.

3 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 57 i 58 de la Llei 2/2014*).

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.

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè preveu un canvi aïllat de qualificació en el sòl rústic, delimitant una ampliació d'un sistema general ja existent (EDAR Colònia de Sant Pere), per raons funcionals. Es tracta, per tant, d'un canvi o modificació puntual que en cap cas suposa una alteració del model territorial present.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada perquè l'actual EDAR de la Colònia de Sant Pere requereix d'una ampliació que garanteixi un correcte servei de depuració de les aigües residuals dels nuclis de s'Estanyol, Colònia de Sant Pere, Montferrutx, Betlem i San Pedro, i donar així resposta a les previsions dels informes emesos per l'ABAQUA en relació a aquest sistema de depuració. Per ampliar la depuradora és necessari reservar més superfície destinada a EDAR. Per tant, es justifica l'interès general de l'actuació proposada.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'un objectiu estratègic per a l'interès general dels nuclis afectats i pel medi ambient del municipi. S'ha de considerar convenient pel municipi i pels nuclis afectats poder disposar d'una depuradora que tenguí les garanties suficients per poder tractar les aigües residuals i evitar així efectes no desitjables, que comportin una pèrdua de la qualitat del medi ambient o de la qualitat de vida dels veïns.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per poder reservar una major superfície destinada a sistema general EDAR. És oportú modificar el planejament amb la finalitat d'ampliar la superfície destinada a sistema general en sòl rústic per a l'EDAR de la Colònia de Sant Pere, amb l'objectiu final de poder ampliar la infraestructura.

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 general de Mallorca de la Llei 2/2014.

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 prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. S'incorpora la documentació ambiental i un estudi de la mobilitat generada.

A continuació s'inclou una relació de les disposicions del reglament que podrien afectar la modificació.

A l'article 43 es tracta sobre els sistemes generals 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 del Reglament es preveu l'ús que és objecte d'aquesta modificació, les infraestructures de tractament de residus, entre les quals haurien de ser considerades les infraestructures de tractament d'aigües residuals.

"Article 59

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: (...)

b) Ús d'infraestructures o serveis urbans: és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cycle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementeris. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'infraestructures o serveis urbans següents:

- L'ús d'instal·lacions i serveis, que comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus."

A l'article 72 es refereix a la implantació d'infraestructures públiques en sòl rústic, de les quals s'han d'indicar els paràmetres bàsics.

"Article 72

Determinacions estructurals del pla general sobre ordenació del sòl rústic; protecció mediambiental i del paisatge

El pla general ha d'establir com a determinacions estructurals:

a) La normativa bàsica d'ordenació de les diferents categories del sòl rústic del terme municipal en el marc de la legislació específica, incorporant les qualificacions establertes en els instruments d'ordenació territorial i concretant, en el seu cas, les subcategories o subqualificacions d'ordenació que el planejament consideri adequades, tot diferenciant les qualificacions bàsiques de rústic protegit i rústic comú; la regulació de les activitats, els usos i les actuacions edificatòries que suposin; la concreció general de les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les instal·lacions autoritzables; i la determinació de les dotacions i les infraestructures públiques que s'implantïn en el sòl rústic, tot indicant-ne els seus paràmetres bàsics. (...)"

5 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTI, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANEJAMENT VIGENT

A continuació s'inclouen les principals determinacions de la normativa territorial, sectorial i urbanística que condicionen la redacció de la modificació puntual.

Pla Territorial de Mallorca

El PTI de Mallorca en el seu article 19 regula l'ordenació de les infraestructures en sòl rústic. Els terrenys on es troba l'actual estació depuradora es troben en Àrea de Protecció Territorial de costa (APT).

“Norma 19. Règim d'usos d'altres activitats (AP)

(...)

2. Infraestructures (...)

c) Ús condicionat a les àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG) al fet que compleixin les condicions següents:

- 1) Ser del tipus E-1, petites infraestructures.*
- 2) Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en aquest Pla o en els plans directors sectorials corresponents i de camins.*
- 3) Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.*
- 4) No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.*
- 5) Ser del tipus E-5, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides en l'apartat E-5 de l'annex d'aquestes normes. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a àrees de transició d'harmonització (AT-H).”*

A l'annex del PTI es defineix el grup E-5, el referent a grans infraestructures no lineals, entre les quals les hidràuliques i de tractament de residus, que inclourien l'ús de depuradora. Per tant, l'ús en qüestió és possible en APT.

“E-5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.”

Normes subsidiàries vigents

A les NS de 2010 es regula l'ús d'infraestructures relacionats en la modificació present, principalment als següents articles.

“Art. 119. Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics

1. Comprèn els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats a la dotació d'infraestructures i serveis tècnics, de titularitat o servei públic encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la seva xarxa d'abastament, plantes incineradores, estacions de transferència de residus, abocadors de deixalles, punts verds i altres possibles serveis de caràcter afí. S'hi permetrà l'ús d'aparcament de vehicles.

2. Les edificacions necessàries per al desenvolupament del subsistema d'infraestructures i serveis tècnics s'ajustaran estrictament a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà en que se situen. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests

subsistemes mantindran el caràcter d'espais enjardinats, en general, tenint cura de l'arbrat i la vegetació existent.”

Els terrenys on hi ha l'actual EDAR es troben qualificats com a APT i com a ANIM-B, segons el planejament vigent. L'article 233 regula les condicions d'ús per la categoria d'ANIM-B, i preveu la seva ordenació segons el prescrit a l'article 99, que s'ajusta a l'ordenació prevista al PTI per la categoria ARIP. Segons es desprèn del redactat de l'article l'ús d'EDAR també seria possible a la categoria ANIM-B.

“Article 99 Normes per a l'ús de comunicacions i infraestructures

2. Ús condicionat a les ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APR i ZPR, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

a) Ser petites infraestructures.

b) Ser vies de transport, que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.

c) Ser conduccions i esteses.

d) No ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

e) Ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques i de tractament de residus.

f) A les APR i ZPR, serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.”

Els terrenys de l'EDAR actual també es troben afectats per la zona de servitud de policia de la legislació d'aigües. Les NS de 2010 recullen als seus articles 121 i 122 les afeccions de la normativa sectorial d'aigües.

“Art. 121. Normativa aplicable en matèria d'aigües

En tot allò que constitueix el domini públic hidrogràfic, format pels torrents, fonts naturals, zones humides i el subsòl de les diverses capes freàtiques, així com les seves zones de servitud, serà d'aplicació la normativa sectorial en matèria d'aigües i, en especial, el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, el reglament del domini públic hidràulic aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i modificat pel Reial decret 9/2008, d'11 de gener, i el Pla hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial decret 378/2001, de 21 d'abril.

(...)”

“Art. 122. Zones de servitud i policia

(...)”

2. A la zona de servitud per a ús públic no es podrà realitzar cap tipus de nova construcció sense obtenir la autorització pertinent, per part de l'administració hidràulica competent, la qual només s'atorgarà en casos molt justificats.

3. A la zona de policia qualsevol ús, modificació del terreny natural, plantació o obra es sotmetrà a les prohibicions o condicions que estableix el Reglament del domini públic hidràulic o la normativa vigent en cada moment. Serà necessària l'autorització, prèvia a la llicència, de l'administració hidràulica competent.”

Atès que una possible ampliació de l'EDAR afectarà la zona de policia haurà d'obtenir l'autorització pertinent per part de l'administració hidràulica competent, tot considerant que es tractaria d'una actuació absolutament justificada.

Llei de costes 22/1988, de 28 de juliol

Tot i no estar afectats directament els terrenys de l'actual EDAR es troben propers a límit de servitud de protecció del Domini públic maritimoterrestre. Els articles 25 i 26 de la llei són els que regulen els usos possibles en aquesta zona

“Artículo 25***(...)***

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

(...)***Artículo 26***

1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviera vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.”

6 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

En aquest apartat s'introdueixen els objectius i criteris que s'han fet servir per a la nova proposta d'ordenació. Els objectius de la modificació són:

- Ampliar a la delimitació del sistema general en sòl rústic de l'EDAR de la Colònia de Sant Pere. El planejament vigent preveu un sistema general en sòl rústic de l'EDAR actual, però la superfície qualificada no permet l'ampliació de la infraestructura. Amb la finalitat de poder procedir a la seva ampliació, per tant, és necessari modificar el planejament vigent per tal de qualificar nous terrenys destinats a sistema general de l'EDAR.
- Aprofitant l'avinentesa que representa la modificació puntual per a l'ampliació del sistema general, s'adaptin els paràmetres de l'EDAR a les necessitats d'aquest tipus d'infraestructures.
- Així mateix, i tal com sol·licita l'ABAQUA en el seu informe es recullen els sistemes generals d'infraestructures de sanejament en la documentació de les NS.

Els criteris per a la delimitació dels nous terrenys per a la depuradora s'haurien d'ajustar a les següents característiques:

1. Disposar-se de manera contigua a les instal·lacions existents. Al tractar-se d'una ampliació aquest es converteix amb un requisit imprescindible. No seria viable ni econòmicament, ni ambientalment, construir la depuradora a un altre indret que impliqués haver de refer totes les instal·lacions i connexions a la xarxa, és molt més eficient aprofitar la instal·lació ja executada i ampliar-la amb el que sigui necessari, per poder-la adequar. Aquest és el criteri que preveu l'ABAQUA amb els informes emesos aquests darrers anys.
2. Disposar d'uns condicionants físics que facilitin les obres d'ampliació. Per tant, que els terrenys siguin plans i que no s'hagin de realitzar desmunts.
3. Evitar en la mesura del possible l'afectació al torrent present a la zona, Torrent de Cala Tonó i a la seva servitud de Pas.
4. Evitar en la mesura del possible l'afecció a la servitud de protecció del Domini Públic Marítimoterrestre.
5. Parcel·la de dimensions adients per a l'ampliació. La parcel·la existent té una superfície 2.559 m², i s'hauria de preveure una ampliació de 3.391 m² més de superfície de la parcel·la per poder ajustar-se al que preveu el tercer informe de l'ABAQUA (total de 5.950 m² de parcel·la).
6. No afectar a béns d'interès patrimonial ni a usos naturals, en la mesura que sigui possible.
7. Minimitzar l'impacte paisatgístic i possibilitat d'incloure criteris d'integració paisatgística: localització contigua a l'EDAR existent, minimitzar l'ocupació del sòl, facilitar la integració paisatgística en l'entorn, fomentar un bon ús de l'enllumenat amb l'objecte d'evitar la contaminació lumínica. Les edificacions necessàries s'ajustaran estrictament a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta. Els espais lliures de la instal·lació mantindran el caràcter d'espais enjardinats, en general, tenint cura de l'arbrat i la vegetació existent.

8. Evitar sempre que sigui possible terrenys afectats per algun tipus de risc natural.
9. Que la categoria de sòl rústic dels terrenys de l'ampliació permeti l'ús d'infraestructura de tractament d'aigües residuals.

7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

L'ORDENACIÓ VIGENT

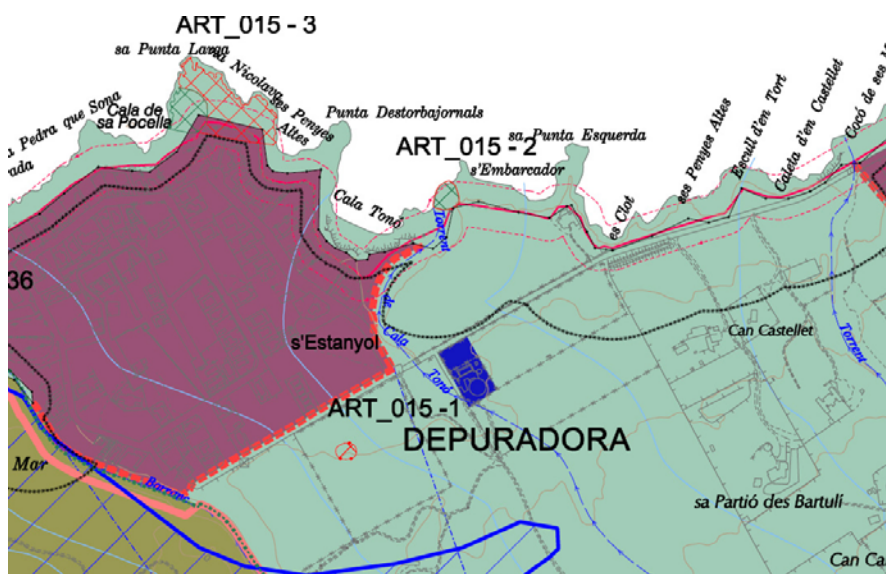
Les NS de 2010 inclouen una fitxa amb l'ordenació del Sistema general d'EDAR de la Colònia de Sant Pere. Els terrenys contigus a aquest sistema tenen com ja s'ha comentat l'ordenació d'APT de costa i ANIM-B.

La fitxa de l'EDAR de la Colònia de Sant Pere preveu la següent ordenació:

1. Situació i antecedents.

Situació	Pol 3, parc 317
Plànol	PO 03
Classificació del sòl	Sòl rústic
Domini	Públic
Sistema	*
Assignació	Ajuntament

Es tracta dels terrenys destinats a l'estació depuradora d'aigües residuals dels nuclis costaners.



2. Condicions d'ordenació

Paràmetres d'edificació i usos

Paràmetres			Observacions
Superfície de parcel·la		2.559 m ²	Segons dades cadastrals
Tipologia edificatòria			
Superfície màxima d'ocupació	Per l'edificació	2%	
	total	80%	
Edificabilitat màxima	Sobre terreny	0,02 m ² st/m ² sòl	
	Sota terreny	0,01 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.

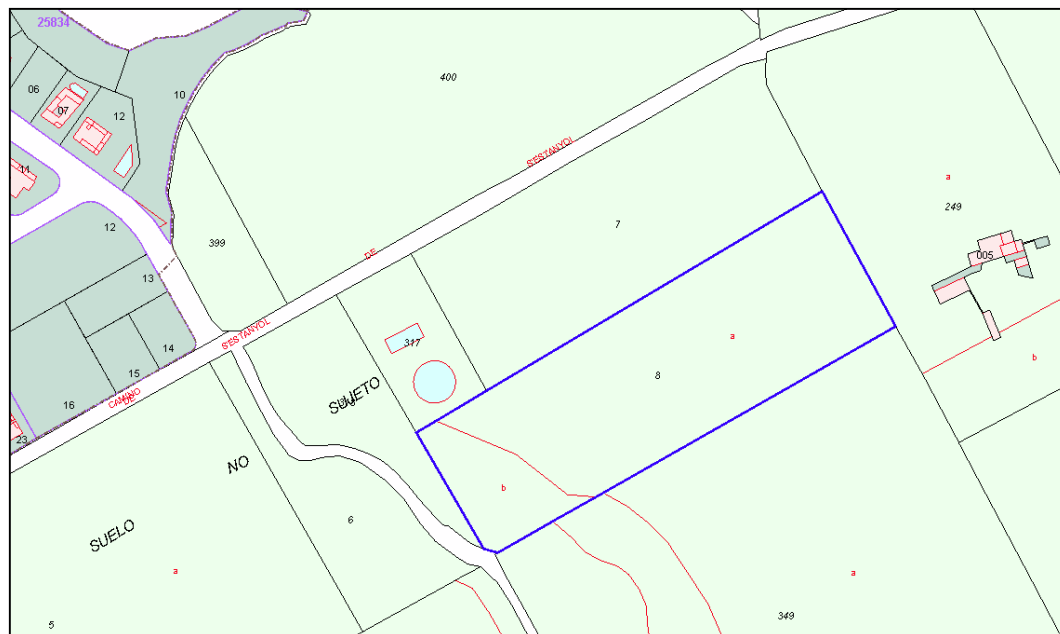
	Superfície màxima per edifici	500 m ²	
Volum màxim		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	Número de plantes	PB + 1P 2 Plantes	
Distància mínima	A front	--	
	A partions	--	
	Entre edificis	--	
Usos admesos	Estació depuradora així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.		

L'ORDENACIÓ PROPOSADA

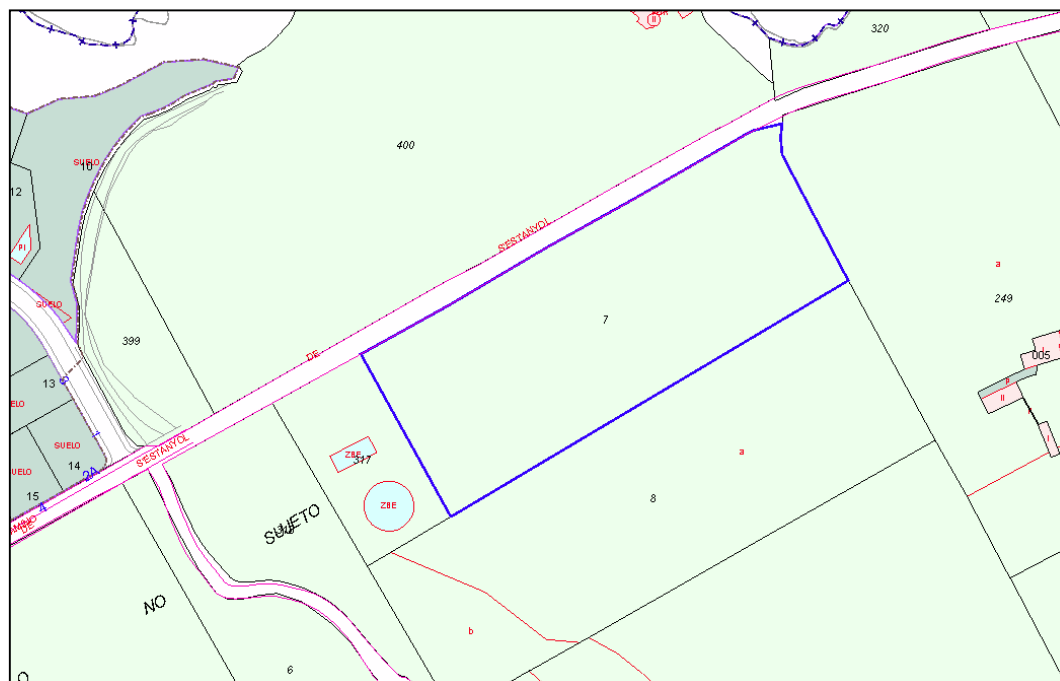
Estudi d'alternatives

En vistes dels criteris proposats en apartats anteriors les possibilitats d'ampliació de la depuradora queden reduïts a dues possibles alternatives:

- Alternativa 1. Una a la parcel·la situada al sud-est de l'actual EDAR, amb referència cadastral 07006A003000080000IW. Aquesta parcel·la té una superfície, segons el cadastre de 13.549 m², per la qual cosa seria possible segregat una superfície de 3.391 m² per a destinar-la a SG EDAR.



- Alternativa 2. Una parcel·la situada a l'est de l'actual EDAR, amb referència cadastral 07006A003000070000IH. Aquesta parcel·la té una superfície, segons el cadastre de 11.627 m², per la qual cosa seria possible segregat una superfície de 3.391 m² per a destinar-la a SG EDAR.



Alternativa 1

- Es disposa de manera contigua a les instal·lacions existents. Per bé que la presència del torrent dificulta aquesta contigüitat.
- Les cotes del terreny oscil·len entre els 9m a l'alçada del torrent i els 12m al sud-est de la parcel·la. Es tracta de terrenys relativament plans amb un pendent mitjà d'1,5%.
- La parcel·la afecta pel seu costat occidental, en contacte amb l'EDAR, el torrent de Can Tonó i la servitud de pas.
- Els terrenys afecten puntualment la servitud de protecció del Domini Públic Maritimoterrestre, a l'extrem nord-est. En tot cas s'ha de dir, que es tracta dels terrenys més allunyats de l'EDAR i que per tant no hauria d'afectar la delimitació de l'ampliació.
- Les dimensions de la parcel·la són adequades per a delimitar una ampliació de 3.391 m².
- No afecta béns d'interès patrimonials ni usos naturals de valor, excepte en aquest darrer cas l'afecció a la vegetació del torrent mencionat.
- La disposició contigua a l'EDAR existent minimitzaria l'impacte visual i paisatgístic.
- Els terrenys tenen vulnerabilitat d'aqüífers moderada. No existeix cap altre tipus de risc.
- Els terrenys tenen qualificació d'ANIM-B i APT de costa, que permeten l'ús d'infraestructura de depuració.

Alternativa 2

- Es disposa de manera contigua a les instal·lacions existents. Els terrenys són contigus al límit oriental de la parcel·la de l'EDAR actual.

- Les cotes del terreny oscil·len entre els 9,5m i els 11m. Es tracta de terrenys relativament plans amb un pendent mitjà de 2%.
- La parcel·la no afecta ni el torrent de Cala Tonó, ni la seva servitud de pas. Es troba això sí a la zona de policia.
- Els terrenys afecten puntualment la servitud de protecció del Domini Públic Maritimoterrestre, a l'extrem est. En tot cas s'ha de dir, que es tracta dels terrenys més allunyats de l'EDAR i que per tant no hauria d'afectar la delimitació de l'ampliació. Hi ha suficient superfície de la parcel·la entre el límit de la servitud i el límit de la parcel·la de l'EDAR.
- Les dimensions de la parcel·la són adequades per a delimitar una ampliació de 3.391 m².
- No afecta béns d'interès patrimonials ni usos naturals de valor.
- La disposició contigua a l'EDAR existent minimitzaria l'impacte visual i paisatgístic. Al disposar-se vora la carretera, però, faria que les actuacions fossin més visibles.
- Els terrenys tenen vulnerabilitat d'aqüífers moderada. No existeix cap altre tipus de risc.
- Els terrenys tenen qualificació d'ANIM-B i APT de costa.

A continuació es fa una avaluació de les alternatives estudiades:

		Alternatives	
		1	2
Criteris	1. Contigüitat	**	***
	2. Topografia	***	***
	3. Afecció torrent	*	***
	4. Afecció DPMT	***	***
	5. Dimensió	***	***
	6. Patrimoni	***	***
	7. Usos i vegetació	**	***
	8. Patrimoni i paisatge	***	**
	9. Riscs	**	**
	10. Planejament	***	***
Aptitud		25	28

En vistes de l'anterior anàlisi es pot comprovar com l'alternativa 2 presenta unes millors condicions per a la ubicació de l'ampliació, a més el resultat final també implica una ordenació més coherent de la infraestructura amb un dibuix final més funcional.

Proposta

Per tot l'indicat en els apartats anterior es proposen les següents modificacions en el planejament municipal.

1. **Qualificar 3.395 m² com a sistema general** (EDAR Colònia de Sant Pere) amb l'objecte d'ampliar el sistema general que ja preveu el planejament vigent. Els terrenys objecte d'ampliació tenen qualificació d'APT i ANIM-B, i es disposen de manera contigua al sistema actual i en contacte amb la carretera que connecta la Colònia de Sant Pere i s'Estanyol.

Informació cadastral
Referència cadastral: 07006A003000070000IH Localització: Polígon 3, parcel·la 7. Bartoli (Artà, Illes Balears) Superfície de la parcel·la: 11.627 m ² Ús: agrari.
Informació, segons cartografia adjunta
Classificació del sòl: rústic. Qualificació: APT, ANIM-B. Superfície afectada per la requalificació: 3.395 m ² .

2. **Adaptar els paràmetres de l'EDAR a les necessitats d'aquests tipus d'infraestructures.** Al planejament vigent es preveien uns paràmetres edificatoris molt restrictius que no s'ajusten al que requereixen les estacions depuradores. Els informes d'ABAQUA, citats en apartats anteriors d'aquesta memòria, fan referència a la necessitat d'adequar l'ordenació dels paràmetres.

Els paràmetres establerts en el **planejament vigent** per aquest sistema general preveuen:

- Ocupació per a l'edificació: 2%.
- Ocupació total: 80%.
- Edificabilitat màxima (sobre terreny): 0,02 m²st/m² sòl.
- Edificabilitat màxima (sota terreny): 0,01 m²st/m² sòl. La planta soterrani pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
- Superfície màxima per edifici: 500 m²
- Volum màxim: 1.500 m³
- Altura reguladora: 6m
- Altura total: 8m
- Número de plantes: PB + 1P 2 Plantes

Amb l'objectiu d'adequar l'ordenació a l'ús previst, s'han incorporat un seguit de modificacions en els paràmetres anteriors, que impliquen un increment de l'ocupació i edificabilitat. Aquests canvis han de fer viable l'execució de les infraestructures previstes. Els paràmetres proposats seran els següents:

- Ocupació per a l'edificació: 50%.
- Ocupació total: 100%.
- Edificabilitat màxima (sobre terreny): 0,5 m²st/m² sòl.
- Edificabilitat màxima (sota terreny): 0,5 m²st/m² sòl. La planta soterrani pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
- Superfície màxima per edifici: -
- Volum màxim: -
- Altura reguladora: 6m
- Altura total: 8m

- Número de plantes: PB + 1P 2 Plantes

Així doncs, es mantenen les altures i usos, però es modifiquen ocupació i edificabilitat, per tal d'establir uns paràmetres que tinguin un marge suficient que permeti garantir la viabilitat de les instal·lacions a executar.

3. Tal com sol·licita l'ABAQUA en el seu informe **es recullen els sistemes generals d'infraestructures de sanejament**. Tots els que es recullen ja estan executats (Col·lectors d'aigües residuals i conducció d'aigües regenerades per a reutilització per a reg) en la documentació de les NS. Queden recollits al Plànol Ordenació. 01. Estructura general del territori, a escala 1:30.000.

Connexions a les xarxes de serveis

Les instal·lacions de la depuradora actual ja estan connectades a les xarxes de serveis (sanejament, abastament d'aigua i energia) i per tant amb l'ampliació es preveu fer servir aquestes connexions existents. En principi no està previst haver de fer cap ampliació d'aquestes connexions, però en el cas que amb els projectes de l'ABAQUA es faci necessària l'ampliació d'alguna d'elles, perquè no estigués suficientment dimensionada, se procediria a la seva substitució.

Xarxa de sanejament. L'EDAR existent lògicament ja està connectada a la xarxa de clavegueram amb els col·lectors que arriben des de s'Estanyol i des de Montferrutx, com es pot comprovar al plànol informatiu núm. 2. Per tant, es podria fer servir la mateixa connexió. En el cas que, com a conseqüència de l'ampliació de l'EDAR i de les connexions als nuclis de San Pedro i Betlem fos necessària una ampliació de les dimensions de les canonades, se substituirien les existents.

Xarxa d'abastament d'aigua. Ja existeix una xarxa d'abastament d'aigua que arriba a les instal·lacions de l'EDAR actual a través del vial d'entrada. S'aprofitarà doncs, la connexió ja existent. L'Ajuntament, a més, té un projecte previst entre Montferrutx i s'Estanyol de substitució de les canonades actuals, tot passant d'una amplada de 63 mm a una de 140 mm. Per la qual cosa es considera que seria suficient.

Xarxa de subministrament d'energia. L'EDAR ja està connectada a la xarxa d'energia. S'utilitzarà la mateixa connexió, i si fes falta se substituiria l'existent.

8 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

Arran de la modificació proposada s'han d'introduir els següents canvis a la documentació de les NS.

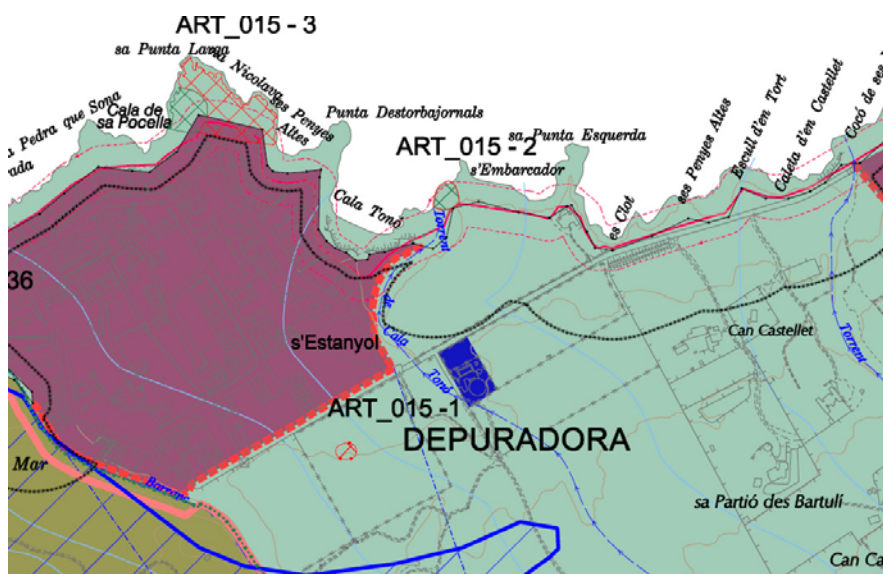
- Canvis a la cartografia.
 - Es modifica el Plànol Ordenació. 01. Estructura general del territori, a escala 1:30.000.
 - Es modifica el Plànol Ordenació. 03 Sòl Rústic 2. Escala 1:10.000.
 - Plànol Ordenació, 11. Sòl urbà de Colònia - Montferrutx, a escala 1:2000.
- Canvis a la normativa.
 - S'ha de modificar la redacció de la fitxa del sistema general per incloure els canvis plantejats.

Fitxa planejament vigent

1. Situació i antecedents.

Situació	Pol 3, parc 317
Plànol	PO 03
Classificació del sòl	Sòl rústic
Domini	Públic
Sistema	*
Assignació	Ajuntament

Es tracta dels terrenys destinats a l'estació depuradora d'aigües residuals dels nuclis costaners.



2. Condicions d'ordenació

Paràmetres d'edificació i usos

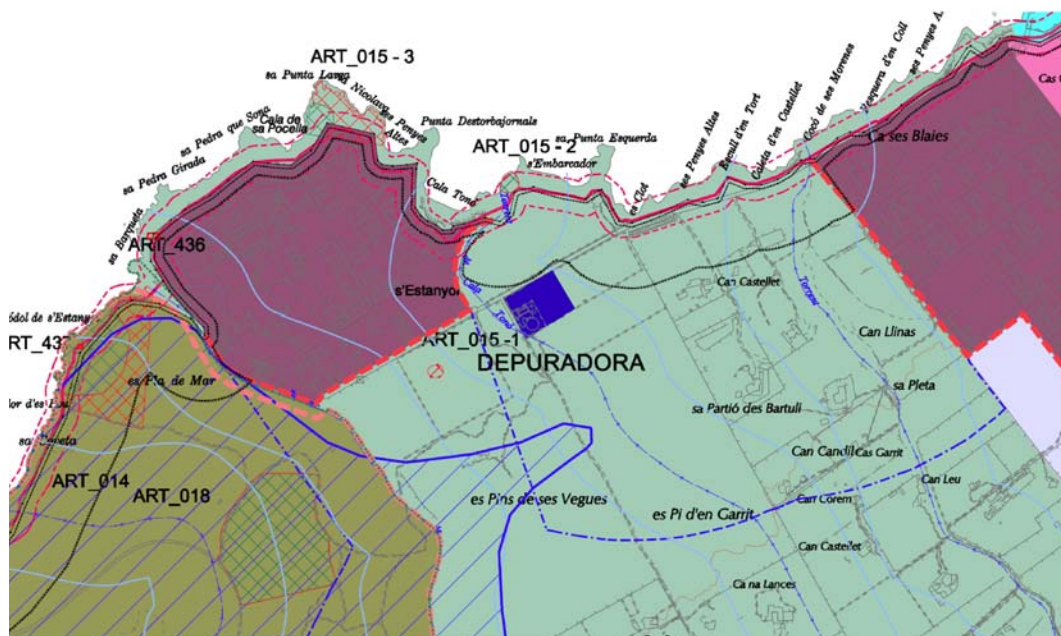
Paràmetres			Observacions
Superfície de parcel·la		2.559 m ²	Segons dades cadastrals
Tipologia edificatòria			
Superfície màxima d'ocupació	Per l'edificació	2%	
	total	80%	
Edificabilitat màxima	Sobre terreny	0,02 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	Sota terreny	0,01 m ² st/m ² sòl	
	Superfície màxima per edifici	500 m ²	
Volum màxim		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	Número de plantes	PB + 1P 2 Plantes	
Distància mínima	A front	--	
	A partions	--	
	Entre edificis	--	
Usos admesos	Estació depuradora així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.		

Fitxa planejament proposat

1. Situació i antecedents.

Situació	Pol 3, parc 317 Part de la parc 7
Plànol	PO 03
Classificació del sòl	Sòl rústic
Domini	Públic
Sistema	parcel·la 317 * (Propietat pública) Part de la parc 7: expropiació
Assignació	Ajuntament

Es tracta dels terrenys destinats a l'estació depuradora d'aigües residuals dels nuclis costaners.



2. Condicions d'ordenació

Paràmetres d'edificació i usos

Paràmetres		Observacions	
Superfície de parcel·la		5.954 m ²	Segons dades cadastrals
Tipologia edificatòria			
Superfície màxima d'ocupació	Per l'edificació	50%	
	total	100%	
Edificabilitat màxima	Sobre terreny	0,5 m ² st/m ² sòl	La planta sotterrani pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	Sota terreny	0,5 m ² st/m ² sòl	
	Superfície màxima per edifici	-	
Volum màxim		-	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	Número de plantes	PB + 1P 2 Plantes	
Distància mínima	A front	--	
	A partions	--	
	Entre edificis	--	
Usos admesos	Estació depuradora així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.		

En el moment actual de tramitació de la modificació puntual núm. 3 hi ha dos expedients més en tramitació: la modificació puntual núm. 2 del Centre Sanitari d'Artà i l'esmena de deficiències de l'acord de la CIOTU 27/01/2012 (que afecta als terrenys del sòl urbanitzable del Molí d'en Regalat). En els plànols de la present modificació, l'ordenació prevista recull els canvis introduïts per aquests tràmits. En aquests casos i a l'espera de l'aprovació definitiva per part de la CIOTU, s'han incorporat als plànols referències als expedients en tramitació.

9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

S'inclou aquest apartat com a l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 88 de Reglament general de Mallorca.

"1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1. i 41 de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.

(...)"

TITULARITAT DELS TERRENYS

Els terrenys inclosos en els àmbits d'actuació d'aquesta modificació són de propietat privada i per aquest motiu s'haurà de preveure la seva expropiació, prèvia execució de les obres.

VALORACIÓ DELS TERRENYS

La legislació aplicable per a la valoració de l'adquisició del sòl és:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo;
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, los cuales regulan los criterios de valoración
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. L'article 36 d'aquest Reial Decret preveu la valoració del sòl rural.

"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan."

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 completa l'article 36, i estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

“Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente”.

Als efectes de tal estimació per a la modificació puntual sembla suficient fer la següent valoració pel mètode de capitalització.

En el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl, s'estableixen, a l'**article 11, els criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació**.

En el cas que es consideri una renda de l'explotació constant al llarg del temps, és fa servir la següent fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

El valor de Renda (R) s'estimarà a partir del Marge Brut (€/ha): diferència entre ingressos bruts i despeses directes del conreu de cereal (Resolució del FOGAIBA de 26 de març de 2015). Atès que com es desprèn de la informació del cadastre, de l'ORTOFOTO, usos del sòl, etc. es tracta de terrenys amb ús de conreu de secà, es fan servir les referències corresponents al conreu de blat de secà i palla. Segons la font consultada el marge brut (€/ha) per aquest tipus de conreu és de 383,01 €/ha per al blat i 90€/ha per la palla. Així **marge total brut** seria de: 383,01+90= **473,01 €/ha**

El tipus de capitalització (r) que s'ha de fer servir, segons es desprèn de la disposició addicional setena, és la mitjana de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys.

19. TIPOS DE INTERÉS						19.1 (Cont.)Tipos de interés legales, euribor, mibor y otros tipos de referencia											
A) Tipos de interés legales																	
Tipos legales						Índices o tipos de referencia para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios (d)											Porcentajes
		Interés legal	Interés Ley enjuiciamiento civil	Interés de demora a efectos tributarios	Interés de demora en operaciones comerciales Ley 3/04 (c)	Interest Rate Swap (IRS)											Fecha publicación BOE
						un año	dos años	tres años	cuatro años	cinco años	siete años	diez años	quince años	veinte años	treinta años	tipos col. 16 a 25	
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
13	M	4,00	6,00	5,000	8,46	0,282	0,518	0,680	0,880	1,088	1,465	1,907	2,336	2,476	2,517	...	
14	M	4,00	6,00	5,000	8,20	0,195	0,344	0,438	0,571	0,722	1,041	1,463	1,894	2,073	2,161	...	
15	M	3,50	5,50	4,375	8,05	-0,033	0,070	0,134	0,229	0,340	0,572	0,878	1,190	1,328	1,389	...	

Així doncs, r, quedaria calculat: $((2,517,+2,161+1,389)/3)/100= 0,02$

En conseqüència el valor de capitalització (V=R/r) serà: $(473,01/0,02)= 23.650,5$ €/ha.

A l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, es determina el mètode de càlcul del factor de correcció per localització que preveu la disposició addicional setena del Reial Decret 7/2015 .

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

V_f= Valor final del sòl, en euros.

V= Valor de capitalització de la renda de l'explotació, en euros.

FI= Factor global de localització.

Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.

- Per accessibilitat a nuclis de població, u₁.
- Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u₂.
- Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u₃.

En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

3. El **factor de correcció u₁**, es calcula aplicant l'expressió següent.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

On:

P₁= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

P_2 = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

A aquests efectes P_1 es correspon amb els habitants de les entitats de la Colònia de Sant Pere, Montferrutx, s'Estanyol i Son Serra de Marina, que es troben a una distància inferior a 4 Km. La població total és de 1.307 habitants.

Entitats	Població
070060002 Colònia de Sant Pere	533
070060005 Urb. Montfarrutx	134
070060006 Urb. s'Estanyol	29
070550003 Son Serra de Marina	611

Població per entitats de població. Font: IBESTAT. 2015

Per al P_2 , atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts, s'ha utilitzat la població de l'illa de Mallorca menys la població de l'àrea de 4 Km. Segons el padró de 2015, era de 859.289 habitants, per tant P_2 seria 857.982.

Per tant el resultat de u_1 seria: $(1+((1.307+857.982)/3)*(1/1.000.000))= 1,286$.

Pel **factor de correcció u_2** s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció, u_2 , es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

On:

d = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

A l'illa de Mallorca la principal activitat de valoració és el turisme, tota l'illa es pot considerar un gran centre turístic. El gran centre turístic més proper a la parcel·la valorada és la zona turística de Can Picafort que es troba a una distància de 18,9 Km. Així doncs, el factor de correcció **u_2** seria: $(1,6-(0,01*18,9)) = 1,411$.

Factor de correcció u_3 . Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector u_3 , que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u^3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

On:

p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

t = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.

Als efectes de l'aplicació del factor corrector u_3 , es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El **coeficient de ponderació, p**, s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atènyer als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys tenen la qualificació d'ANIM-B en el planejament municipal i es troben relativament propers a espais de la Xarxa Natura 2000 (LIC de les Badies de Pollença i Alcúdia, LIC de na Borges, i LIC i ZEPA de les Muntanyes d'Artà), per aquest motiu se'ls aplicarà un **coeficient de ponderació p d'1,5**.

El coeficient de ponderació, t, s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atènyer a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.

A les zones ANIM-B, l'ús o activitat que podria incrementar el valor és el residencial. En qualsevol cas la parcel·la mínima edificable és de 200.000 m², i la parcel·la valorada té una superfície molt inferior. En conseqüència no s'aplicarà aquest coeficient.

Per tant, el **factor de correcció u₃** seria: $(1,1+0,1*(1,5))= 1,25$.

El factor global de localització (**FI**) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors: $(1,286*1,411*1,25)= 2,286$

En tot cas i segons s'estableix a l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, no pot ser superior a 2. **Per tant s'establirà un valor màxim d'FI de 2.**

El valor final del sòl serà així:

$$V_f = V * FI \quad V_f = 23.650,5 * 2 = 47.301 \text{ €/ha (4.730 €/m}^2\text{)}.$$

BAREMS DE CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT

- Construcció

L'execució de les infraestructures correspon a l'ABAQUA.

- Posada en marxa

La posada en marxa de les infraestructures correspon a l'ABAQUA.

- Manteniment anual

El manteniment de les infraestructures correspon a l'ABAQUA.

ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS :

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- Ampliació del Sistema General EDAR Colònia de Sant Pere (3.395 m ²)	16.058,35 €	ABAQUA	2 anys des de l'aprovació.

IMPACTE SOBRE L'HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL**Pressupost municipal**

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2015

PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2015

Despeses	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Despeses de personal	3.758.074,24	33,52%
CAP2. Despeses corrents	4.011.464,26	35,78%
CAP3. Despeses Financeres	270.841,46	2,42%
CAP4. Transferències corrents	444.267,52	3,96%
Total d'operacions corrents	8.484.647,48	75,69%
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP6. Inversions reals	1.629.343,39	14,53%
CAP7 Transferències de capital	98.601	0,88%
CAP9. Amortització de préstecs	997.651,35	8,90%
Total d'operacions de Capital	2.725.595,74	24,31%

Ingressos	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Impostos Directes	4.621.067,24	41,07%
CAP2. Impostos Indirectes	209.187,49	1,86%
CAP3. Taxes i altres ingressos	3.565.755	31,69%
CAP4. Transferències corrents	1.833.943,9	16,30%
Total d'operacions corrents	10.229.953,63	90,93%
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP5. Ingressos patrimonials	29.942,8	0,27%
CAP7. Transferències de capital	990.447,3	8,80%

Impacte en la despesa corrent

No hi ha despeses corrents vinculades a les actuacions previstes en aquesta modificació, perquè les despeses de manteniment de les instal·lacions corresponen a l'ABAQUA.

Impacte en la despesa de capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició de sòl, per tant la despesa previsible serà de 16.058,35 €, com ja s'ha apuntat.

Les inversions reals anuals del municipi d'Artà són de 1.629.343,39 €, segons el pressupost de 2015, per tant la xifra de 16.058,35 euros seria una xifra fàcilment assumible per la hisenda municipal.

10 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

A l'article 171 del Reglament General de Mallorca s'estableix que: *“També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.”*

Una estació depuradora no és una actuació que dugui associada un increment de la mobilitat, es tracta d'una infraestructura que l'única mobilitat que genera és la pròpia del manteniment de l'estació o en tot cas la vinculada a les obres de la seva execució. A més, s'ha de recordar que ja existeix una estació depuradora a l'àmbit i que l'objecte de modificació és la seva ampliació.

Pels motius exposats al paràgraf anterior i atès que l'article 171 del Reglament deixa clar que es redacti un estudi de mobilitat a les modificacions, sempre que la finalitat específica ho requereixi, es justifica la no necessitat del mencionat estudi.

11 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

Al present document de la Modificació Puntual del planejament urbanístic s'adjunten els següents plànols.

Plànols informatius	Escala
<i>Plànol Informatiu 1 . Planejament vigent i proposta d'ordenació</i>	E: 1:4.000
<i>Plànol Informatiu 2 . Connexió a les xarxes de serveis</i>	E: 1:5.000
<i>PO. 01. Estructura general del territori (març 2015-ordenació vigent)</i>	E: 1:30.000
<i>PO. 03. Sòl Rústic Zonificació (2/4) (març 2015-ordenació vigent)</i>	E: 1:10.000
<i>PO. 11. Nuclís de la Colònia de Sant Pere, Montferrutx i s'Estanyol (març 2015-ordenació vigent)</i>	E: 1:2.000
Plànols d'ordenació	Escala
<i>PO. 01. Estructura general del territori (setembre 2016)</i>	E: 1:30.000
<i>PO. 03. Sòl Rústic Zonificació (2/4) (setembre 2016)</i>	E: 1:10.000
<i>PO. 11. Nuclís de la Colònia de Sant Pere, Montferrutx i s'Estanyol (setembre 2016)</i>	E: 1:2.000

El document apte per a la seva aprovació inicial de la Modificació Puntual de les NS d'Artà ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL. L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- **Josep Antoni Aguiló Oliver**, arquitecte.
- **Antoni Pons Esteva**, geògraf.
- **Maria Magdalena Pons Esteva**, llicenciada en dret i geògrafa.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló Oliver**

Sgt: **Antoni Pons Esteva**

Sgt: **M. Magdalena Pons Esteva**

Palma, a 5 de maig de 2017

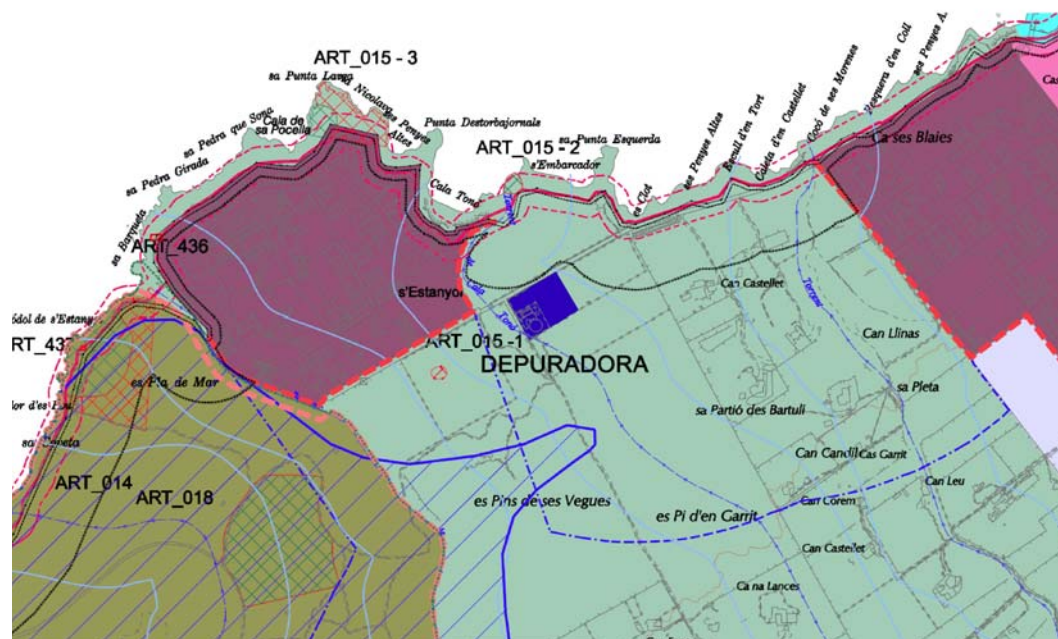
ANNEX I. NORMATIVA

EDAR (COLÒNIA DE SANT PERE)

1. Situació i antecedents

Situació	Pol 3, parc 317 i parc 7
Plànol	PO 03
Classificació del sòl	sòl rústic
Domini	públic
Sistema	parcel·la 317 * (Propietat pública) Part de la parc 7: expropiació
Assignació	Ajuntament

Es tracta dels terrenys destinats a l'estació depuradora d'aigües residuals dels nuclis costaners.



2. Condicions d'ordenació

Paràmetres d'edificació i usos

Paràmetres			Observacions
Superfície de parcel·la		5.954 m ²	Segons dades cadastrals.
Tipologia edificatòria			
Superfície màxima d'ocupació	per l'edificació	50%	
	total	100%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0,5 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	sota terreny	0,5 m ² st/m ² sòl	
	superfície màxima per edifici	--	
Volum màxim		--	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	PB + 1P 2 Plantes	
Distància mínima	a front	--	
	a partions	--	
	entre edificis	--	
Usos admesos	Estació depuradora així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.		