

DILIGÈNCIA: Aprovat pel
Ple de l'Ajuntament
en sessió ordinària
celebrada el 24 de
novembre de 2021.
Costitx a la data
signatura electrònica.
La Secretària
Interventora.

AJUNTAMENT DE COSTITX



DELIMITACIÓ D'UN NOU SISTEMA GENERAL D'INFRAESTRUCTURES DESTINAT AL PUNT VERD DE COSTITX

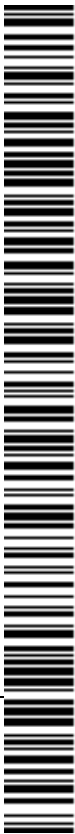
MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Juny 2021

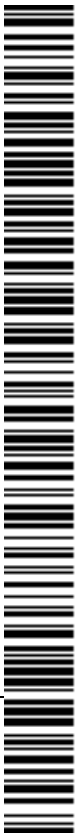




TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	5
2	CONCEPTE	6
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	8
4	DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	9
5	DETERMINACIONS DEL PTI, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANEJAMENT VIGENT	11
6	OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	14
7	ESTUDI D'ALTERNATIVES	15
8	ORDENACIÓ PROPOSADA	19
9	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	21
10	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	22
11	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA	29
12	RESUM EXECUTIU	30
13	AUTORIA TÈCNICA	31
	ANNEX I. NORMATIVA	33
	ANNEX II. CARTOGRAFIA	37





1 ANTECEDENTS

L'instrument d'ordenació urbanística general vigent al municipi de Costitx al moment de l'inici de la redacció del present document urbanístic, és l'adaptació de les Normes Subsidiàries (NS) de Costitx al Pla Territorial de Mallorca, aprovades per unanimitat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en data 27 de gener de 2017.

Actualment, es planteja, per part de l'ajuntament, l'ordenació d'un nou sistema general d'infraestructures destinat al Punt Verd de Costitx, seguint el procediment urbanístic extraordinari que disposa l'Article 6 de la *Llei 2/2020 de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19*.

L'àmbit que es vol destinar al nou Punt Verd, de 1.426 m², s'ubica a 400 metres al sud-oest del nucli urbà de Costitx, en l'encreuament entre la carretera Ma-3121 i el camí dels Horts. Es tracta de terrenys agraris amb categoria de sòl rústic general, en gran part afectats per una Àrea de Protecció Territorial de carreteres.

Actualment, una part d'aquest àmbit, de 269 m² i de titularitat pública, ja es destina, de forma provisional, al Punt Verd de Costitx. Emperò, aquesta dotació no està recollida en el planejament vigent i, a més, es troba afectada, íntegrament, per la zona de protecció territorial. L'actual proposta ha de permetre una redelimitació i ordenació adequada del nou Punt Verd de Costitx.



2 CONCEPTE

Arran de l'actual crisi de la COVID19, en data 15 d'octubre, el Parlament de les Illes Balears va aprovar la *Llei 2/2020, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19*.

Entre altres mesures, la Llei 2/2020, en el seu article 6, estableix un nou procediment urbanístic extraordinari per tal d'agilitzar la tramitació i facilitar la implantació de punts verds als municipis que ho necessitin:

“Article 6. Procediment urbanístic extraordinari per a l'ordenació de sistemes generals d'infraestructures i equipaments per a la implantació d'activitats de recollida municipal de residus (punts verds).

1. Amb caràcter extraordinari, per impulsar i revitalitzar l'activitat econòmica arran de la crisi provocada per la pandèmia del SARS-CoV-2, i amb la finalitat d'atendre la necessitat d'àrees urbanitzades aptes per a activitats que requereixen d'espais adequats amb un nivell baix d'edificació —com ara els vinculats a la recollida municipal de residus (punts verds)—, s'estableix un procediment urbanístic extraordinari per a l'ordenació de sistemes generals municipals d'infraestructures i equipaments per a la implantació d'activitats de recollida municipal de residus.

2. Els sistemes generals d'infraestructures i equipaments per a la implantació d'activitats de recollida municipal de residus s'hauran de delimitar preferentment en sol urbà o urbanitzable, malgrat també es podran delimitar en qualsevol classe de sòl, sempre que estiguin degudament justificats i no existeixin altres alternatives ja ordenades al planejament.

En cas que es delimitin a sòl rústic s'han d'ubicar preferentment en categories de sòl rústic comú.

En el cas de municipis amb més d'un 90% de sòl rústic protegit també es poden ubicar en àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) que no siguin de naturalesa boscosa, sempre i quan es justifiqui la impossibilitat de la seva delimitació a sol urbà, urbanitzable o rústic comú; en aquest cas dins el mateix procediment s'han d'afegir mesures compensatòries equivalents per tal d'incrementar les superfícies de sòl rústic protegit i, si no és possible, d'incrementar el nivell de protecció d'aquest.

3. L'edificabilitat global màxima no pot superar 0,1 m² de sostre per cada m² de sòl. L'ús residencial i turístic és incompatible.

4. L'administració promotora ha de fer una proposta de delimitació i d'ordenació de l'àmbit que s'ha de sotmetre a la tramitació ambiental corresponent. Juntament amb la documentació tècnica per a l'ordenació s'ha d'elaborar un estudi de mobilitat generada que inclogui les mesures necessàries per garantir una connectivitat adequada al sistema viari. Així mateix s'ha d'elaborar un estudi d'impacte paisatgístic que incorpori les mesures correctores necessàries per garantir la integració adequada en l'entorn.

5. Posteriorment, la proposta s'ha d'aprovar inicialment amb l'efecte de suspensió de llicències previst en la legislació urbanística, i s'ha d'exposar al públic per un període comú de 24 dies hàbils, tant pel que fa a la documentació substantiva com a l'ambiental, i s'han de sol·licitar els informes preceptius, que han de ser emesos en un termini màxim de 20 dies hàbils.

6. Una vegada conclòs el tràmit d'exposició pública, consulta i audiència, s'ha de formular la proposta final per completar el tràmit de declaració ambiental estratègica i, posteriorment, amb els ajustos que calguin, per procedir a l'aprovació definitiva per part



de l'òrgan competent de l'administració promotora, previ informe de la comissió insular competent en ordenació del territori i urbanisme, que ha de ser emès en un termini màxim de 20 dies hàbils.

7. L'aprovació definitiva de la proposta s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i, un cop publicada, es pot dur a terme l'execució prevista en l'ordenació del sector delimitat i s'ha de considerar integrada en el planejament urbanístic municipal. L'aprovació definitiva d'aquesta ordenació té els efectes previstos per als plans en la legislació urbanística (publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública).

8. Atès el caràcter extraordinari d'aquest procediment se'n limita l'aplicació temporal de manera que només es podrà iniciar durant un període de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

UNA ORDENACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la proposta s'explica, per un costat, per tal de poder disposar d'una reserva de sòl per al Punt Verd del municipi de Costitx, tal i com preveu la legislació sectorial de residus de l'illa de Mallorca. Segons l'article 21 del PDSRNPM, tots els municipis han de garantir el servei de deixalleria als seus ciutadans i han de preveure aquest servei urbà en els respectius instruments de planejament urbanístic.

La **conveniència** de la proposta es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'un objectiu estratègic d'interès general pels habitants del municipi i pel medi ambient. Es considera convenient disposar de les infraestructures adequades per a la recollida de residus i evitar així efectes no desitjables, com per exemple, la seva acumulació en indrets no habilitats per a tal finalitat, i la consegüent afectació sobre el medi ambient i sobre la qualitat de vida dels veïns.

L'**oportunitat** s'explica perquè el procediment urbanístic extraordinari del la Llei 2/2020 permet agilitzar la tramitació per tal de reservar superfície destinada a dotacions i serveis com ho és el Punt Verd municipal. Per tant, es considera oportuna una nova proposta d'ordenació que permeti delimitar un sistema general en sòl rústic, i així disposar d'una nova infraestructura d'aportació de residus, integrada de forma adequada a l'ordenació vigent.



3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu de la present proposta d'ordenació és delimitar un sistema general en sòl rústic, amb una superfície de 1.426 m², per a ubicar-hi el Punt Verd del municipi de Costitx. La delimitació proposada afecta parcialment la parcel·la 171 del polígon 1 (de titularitat privada) i un terreny públic de 269 m² situat en la confluència de la carretera Ma-3121 amb el camí dels Horts que, actualment, ja es destina a la recollida de residus. No obstant, les actuals instal·lacions no estan recollides en el planejament vigent i se situen dins d'una Àrea de Protecció Territorial de carreteres. La delimitació del sistema general proposat permet, per tant, incorporar a l'ordenació del municipi una reserva de sòl destinada al Punt Verd que compti amb una superfície suficient en sòl rústic comú, no afectada per l'APT de Carreteres, on es puguin ubicar unes instal·lacions adequades per a les necessitats actuals i futures de Costitx.

Segons es preveu al Pla Director Sectorial de Residus No Perillosos de l'illa de Mallorca (PDSRNP), aprovat per acord del Ple del Consell de Mallorca el 9 de maig de 2019 (BOIB núm. 81 de 18 de juny de 2019):

Article 21. Xarxa de deixalleries municipals

- 1. Tots els municipis han de garantir el servei de deixalleria als seus ciutadans, ja sigui de forma independent o mancomunada, per a la recepció, emmagatzematge selectiu i preclassificació de productes usats destinats a la reutilització de residus municipals en espera de tractaments posteriors, com la preparació per a la reutilització, la valorització i l'eliminació.*
- 2. Les deixalleries s'han de preveure en els respectius instruments de planejament urbanístic, havent de complir amb les prescripcions tècniques que siguin aprovades pel Govern de les Illes Balears i comptar amb les autoritzacions previstes per la normativa sectorial en matèria de residus.*
- 3. Correspondrà als municipis, o als ens en què hagin delegat, regular les normes de funcionament de les deixalleries a través de les ordenances corresponents.*

Segons el que es desprèn del PDSRNP, cada municipi ha de disposar com a mínim d'un Punt Verd per a la recollida selectiva de residus. L'àmbit que es proposa pel nou Punt Verd ja destina 269 m² a la recollida de residus de manera provisional. Tot i això, aquesta dotació no està recollida en el planejament vigent i la seva actual delimitació es veu afectada per una APT de carreteres. La regulació d'aquest Punt Verd per mitjà de la delimitació d'un nou Sistema General en sòl rústic, i l'ampliació de l'àmbit actual es considera necessari per les següents raons:

- Permet donar un servei necessari pel municipi de Costitx, al qual cal donar resposta.
- L'escassetat de sòl urbà vacant i la seva proximitat a equipaments públics i zones d'ús residencial, aconsella la cerca d'una ubicació alternativa en sòl rústic.
- La ubicació proposada se situa a poca distància del nucli urbà de Costitx (a 400 metres del carrer Major) i ofereix un bon accés per als veïns i vehicles, a través de la carretera Ma-3121, complint els requeriments necessaris.
- La delimitació de 1.426 m² destinats al Punt Verd permet mantenir l'actual accés i situar les instal·lacions fora de l'Àrea de Protecció Territorial de carreteres.



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

A continuació s'inclou una relació de les disposicions del reglament que podrien afectar l'actual proposta d'ordenació:

L'article 43 regula 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 proposta d'ordenació: les infraestructures de tractament de residus:

"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 cicle 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 cementiris. 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 60 es defineixen les qualificacions de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics.

"Article 60

3. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en aquest apartat. Els documents de planejament han d'identificar cada equipament amb les sigles adients per diferenciar-ne tant el caràcter local o general com diferenciar-los dels equipaments de titularitat privada, d'acord, si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar



reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LOUS.

(...)

f) Serveis urbans: comprèn les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, cementeris, abastaments, infraestructures dels transports, de les comunicacions i de les telecomunicacions.

(...)

La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments públics ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis, i s'ha d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries, i es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat”.

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'implantin en el sòl rústic, tot indicant-ne els seus paràmetres bàsics. (...).”

El present document s'ha elaborat d'acord amb les diferents disposicions que regulen la implantació d'infraestructures públiques en sòl rústic com a sistema general destinades a activitats de recollida municipal de residus (punts verds).



5 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 l'ordenació proposada:.

Pla Territorial de Mallorca

La norma 19 del PTI regula l'ordenació de les infraestructures en sòl rústic.

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

(...)

2. Infraestructures

a. Ús prohibit a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) amb l'excepció de:

1) Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general. (...)

b. Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR) i sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1) Ser del tipus E-1, petites infraestructures. (...)

5) Ser del tipus E-5, 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, energètiques i de tractament de residus.

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.

“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.”



Per tant, l'ús de Punt Verd seria possible, com a condicionat a que es justifiqués la seva ubicació a les categories: ANEI, ARIP, APR i SRGF, i també es podria ubicar les categories APT, AIA, AT i SRG.

La delimitació del SG-INF-08 Punt Verd ocupa parcialment Sòl Rústic General (500 m²) i una Àrea de Protecció Territorial de carreteres (926 m²). Necessàriament, per tant, tal com preveu la norma 19 del PTI de Mallorca, les instal·lacions es localitzaran en la zona de sòl rústic comú, sense afectar Sòl Rústic Protegit.

Normes Subsidiàries vigents

En l'adaptació de les NS al PTI, el règim d'usos al sòl rústic (article 61) *"s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial de la CAIB i la Matriu d'Ordenació del sòl rústic i de definició de les activitats del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, enteses com a mínims i havent-ne augmentat les restriccions o proteccions d'acords als interessos municipals de tot índole."*

L'article 61 remet la regulació dels usos en cada categoria de sòls a l'Annex I de les NS. En el punt E d'aquest annex es defineixen les infraestructures com *"un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal, amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol."*

Dins d'aquestes, el Punt Verd, encaixa amb la definició del punt E5:

E. INFRAESTRUCTURES (...)

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.

Per altra banda, en el Capítol III del Títol IV, es defineixen una sèrie de disposicions particulars per a cada categoria del sòl rústic:

- En relació a les Àrees de Protecció Territorial (APT), l'article 72 disposa que s'admet l'ús d'infraestructures del tipus E-5 sempre que les edificacions i instal·lacions no superin una edificabilitat del 2% ni una ocupació del 3% de la superfície de la parcel·la. Tampoc es permet la implantació de noves edificacions en zones on el pendent superi el 20%.
- En relació al sòl rústic general (SRG), l'article 74 disposa que s'admet l'ús d'infraestructures del tipus E-5.

PDS de Residus no Perillosos de l'illa de Mallorca

Tal i com s'ha indicat en l'apartat 3. *Objecte i Justificació*, el PDSRNPM és l'instrument vigent de planejament sectorial que regula els aspectes bàsics que ha de complir cada municipi en relació a aquesta infraestructura dotacional.

Llei estatal 21/2013, d'Avaluació ambiental, i Decret 1/2020, text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears

Segons l'article 2 (epígraf g) de la Llei estatal 21/2013 d'avaluació ambiental, ha d'existir proporcionalitat entre els efectes sobre el medi ambient dels plans, programes i projectes, i el tipus de procediment d'avaluació al qual, si s'escau, s'hagin de sotmetre. Amb aquest propòsit, l'article 12 del Decret 2/2020 s'encarrega de determinar l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica ordinària i simplificada.

"Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

(...)

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compta amb serveis urbanístics.

La present proposta d'ordenació s'ha d'entendre com una modificació menor, atès que afecta a un àmbit concret de reduïda extensió en l'àmbit municipal, de 1.426 m². Per tant, i en base al que estableix l'Article 12 del Decret 1/2020, es considera oportú subjectar la seva tramitació inicial a avaluació ambiental estratègica simplificada.

6 OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

En aquest apartat s'exposen els objectius i criteris que s'han fet servir per a la nova proposta d'ordenació.

L'**objectiu** principal és:

Delimitar un sistema general en sòl rústic - Punt Verd per a la recollida de residus al municipi de Costitx. Es tracta d'una infraestructura preexistent que, sense recollir-se en el planejament vigent, funciona de forma provisional. Cal afegir que la seva actual delimitació es veu afectada per una APT de carreteres. Per aquests motius, la present proposta ha de permetre una adequada ordenació de l'actual Punt Verd i la seva reubicació per tal d'ajustar-se a la legislació.

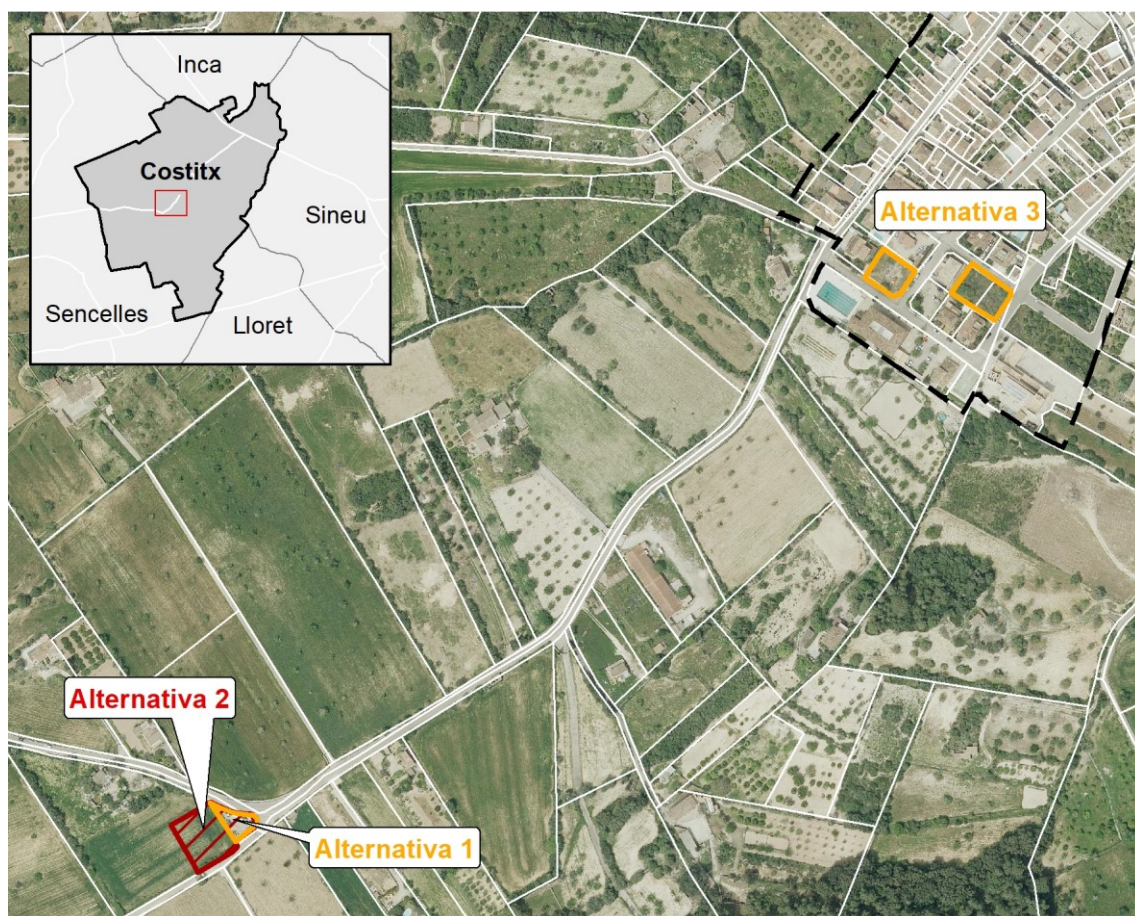
Els **criteris** per a la delimitació dels nous terrenys s'haurien d'ajustar a les següents característiques:

1. Disposar-se de tal manera que es pugui donar un servei eficaç al conjunt del municipi. Es prioritzarà la seva localització en sòl urbà o bé a poca distància del nucli principal de Costitx com preveu l'article 6.2 de la Llei 2/2020, i sempre ocupant una posició central dins del terme municipal.
2. En cas que sigui possible, que es disposi de manera contigua a instal·lacions existents d'altres serveis urbans i allunyada de zones residencials, espais lliures públics o d'equipaments docents, esportius i sanitaris.
3. Situar-se a una parcel·la de dimensions i topografia adients. Les instal·lacions actuals ocupen una superfície de 269 m². Donat que el Punt Verd ha de donar servei a tot el municipi es considera que l'àmbit proposat ha de tenir dimensió superior als 600 m². La parcel·la ha de ser preferentment plana o tenir un pendent que no superi el 2%.
4. Ha de tenir una bona accessibilitat pels veïns i vehicles, a partir de carreteres de certa entitat.
5. No hi ha d'haver impediments físics que dificultin la recollida (esteses aèries, mobiliari urbà, vehicles estacionats, etc.).
6. La localització proposada no pot afectar a béns d'interès patrimonial o natural.
7. El Punt Verd no pot estar afectat per Àrees de Prevenció de Riscos (APR) naturals.
8. La localització ha de suposar un mínim impacte visual sobre l'entorn i ha de permetre l'aplicació de mesures d'integració paisatgística.
9. En sòl rústic, la categoria dels terrenys ha d'admetre l'ús d'infraestructura del tipus que correspon a Punt Verd (E-5).
10. Cal disposar d'accés a serveis: subministrament d'aigua i electricitat.
11. L'àmbit proposat ha de suposar costos econòmics d'implantació que siguin proporcionats i assumibles per a la hisenda municipal.

7 ESTUDI D'ALTERNATIVES

La delimitació d'un Punt Verd en el terme municipal de Costitx es proposa en compliment del que determina el Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus urbans (BOIB 36 de 9 de març de 2006). Segons aquest PDS, cada municipi ha de disposar com a mínim d'un Punt Verd per a la recollida selectiva de residus.

Tenint en compte, per tant, que l'alternativa 0 (no executar el Punt Verd) seria contrària a l'ordenament vigent, i en base als criteris definits en l'anterior apartat, es plantegen les següents propostes d'ubicació:



MAPA 1. Localització de les tres alternatives, a l'est de Costitx. Escala 1:5.000

Font: Elaboració pròpia

Alternativa 1. Consolidació de l'actual ubicació i àmbit del Punt Verd.

- Situació: Entre la carretera de Sencelles (Ma-3121) i el camí dels Horts.
- Superfície: 269 m².
- Titularitat: Pública
- Connectivitat i accessibilitat: Situació central en el terme municipal, amb bona accessibilitat i connectivitat, tant des del nucli de Costitx com des de qualsevol punt del municipi.
- Altures i pendents: Altitud entre 100 i 101 msnm, i pendents mínims (<1%).



- Ús actual: Punt Verd.
- Classificació i categoria del sòl: Sòl rústic protegit (APT carreteres).
- Titularitat: Pública.
- Afectació sobre patrimoni i paisatge: Baixa.
- Afectació per riscos naturals: No.

Alternativa 2. Ampliació de l'actual emplaçament

- Situació: Entre la carretera de Sencelles (Ma-3121) i el camí dels Horts.
- Superfície: 1.426 m².
- Titularitat: 269 m² actuals de titularitat pública + 1.060 m² de titularitat privada que n'exigeixen l'expropiació (parcel·la 07017A00100171). El planejament vigent estableix un cost d'expropiació per al sòl rústic de 6,18 €/m².
- Connectivitat i accessibilitat: Situació central en el terme municipal, amb bona accessibilitat i connectivitat, tant des del nucli de Costitx com des de qualsevol punt del municipi.
- Altures i pendents: entre 100 i 102 msnm, i pendents mínims (<1%).
- Ús actual: Punt Verd i conreus herbacis.
- Classificació i categoria del sòl: APT carreteres (927 m²) i SRG (500 m²).
- Afectació sobre patrimoni i paisatge: Baixa.
- Afectació per riscos naturals: No.

Alternativa 3. Nous emplaçaments en sòl urbà

- Situació: Es plantegen dos possibles emplaçaments en sòl vacant: la parcel·la 5696803DD9859N al C/ Rafael Horrach 3, o bé, dues parcel·les contigües de (5695602DD9859N i 5695603DD9859N) al Carrer de la Balanguera.
- Superfície: 620 m² al C/ Rafael Horrach 3 i 442 m² + 367 m² al Carrer de la Balanguera.
- Titularitat: Privada. El planejament vigent permet la construcció d'habitatges unifamiliars. Els costos d'expropiació, per tant, s'estableixen en 350€/m².
- Connectivitat i accessibilitat: Emplaçaments ben connectats i viari adequat per a tot tipus de vehicles.
- Altures i pendents: Entre 133 i 138 msnm. Pendents d'entre 2 i 5%.
- Ús actual: Solars vacants sense aprofitaments agraris ni construccions preexistents.
- Classificació i categoria del sòl: Les parcel·les estan classificades com a sòl urbà i qualificades com a residencial extensiva baixa.
- Afectació sobre patrimoni i paisatge: Les parcel·les se situen en un entorn residencial, prop del col·legi públic Nadal Arrom Campaner i de la Casa de Cultura. El punt verd podria generar un cert impacte visual en aquest entorn, males olors i molèsties als veïns.



- Afectació per riscos naturals: No.

En base als criteris establerts en l'anterior apartat 6, a continuació es valoren les alternatives proposades, descartant com s'ha comentat, l'alternativa 0 que suposa l'absència d'un Punt Verd en l'ordenació del municipi de Costitx i, per tant, l'incompliment del que preveu el PDS per al tractament de residus de l'illa de Mallorca.

Alternativa 1. Consolidació de l'actual ubicació i àmbit del Punt Verd.

- **Avantatges:** S'aprofita la infraestructura preexistent en un emplaçament ben connectat, a poca distància del nucli de Costitx, en una posició central dins del terme municipal i amb una bona accessibilitat per la carretera Ma-3121. Es tracta d'un terreny adequat, sense pendents, que no es veu afectat per cap àrea de protecció de riscos naturals i que no suposa impactes sobre l'entorn, el paisatge o els béns patrimonials. El terreny és de titularitat pública i, per tant, la delimitació del Sistema General d'Infraestructures no suposaria cap cost d'expropiació.
- **Inconvenients:** La categoria de sòl rústic Protegit APT de carreteres no és compatible amb la implantació de les infraestructures necessàries per l'ús d'aquesta parcel·la com a Punt Verd. A més, la superfície actual destinada a aquest servei urbà resulta insuficient per al conjunt del municipi.

Alternativa 2. Ampliació de l'actual emplaçament

- **Avantatges:** Es tracta d'un emplaçament ben connectat, a poca distància del nucli de Costitx, en una posició central dins del terme municipal i amb una bona accessibilitat per la carretera Ma-3121. El terreny adequat, sense pendents, no es veu afectat per cap àrea de protecció de riscos naturals i no suposa impactes sobre l'entorn, el paisatge o sobre béns patrimonials. Part de l'àmbit és de titularitat pública i, per tant, la delimitació del Sistema General d'Infraestructures només suposaria l'expropiació de 1.060 m² de sòl rústic, amb un cost proporcional i assumible per als pressupostos municipals.
- **Inconvenients:** Aquesta delimitació se situa fora dels límits del sòl urbà i, per tant, no es compleix amb un dels requeriments previstos en l'Annex I del PDS per a la gestió dels residus urbans. No obstant, donat que el municipi de Costitx no disposa d'un terreny en sòl urbà especialment dissenyat per a aquesta funció, la ubicació del Punt Verd en sòl urbà suposaria la requalificació de solars vacants d'ús residencial amb indemnitzacions econòmiques que no serien proporcionades.

Alternativa 3. Nous emplaçaments en sòl urbà

- **Avantatges:** Els emplaçaments proposats en aquesta alternativa complirien amb els requeriments previstos en l'annex I del PDS per a la gestió dels residus urbans, en tant que se situen dins dels límits del nucli urbà, tenen bona accessibilitat pels veïns i vehicles i no tenen impediments físics que dificultin la recollida.
- **Inconvenients:** Es tracta de terrenys de titularitat privada, i qualificació urbanística residencial, amb costos d'expropiació molt elevats (VRS aprox. 350€/m²), que fan inviable la obtenció del sòl per l'execució del Punt Verd. Per altra banda, els terrenys tenen un pendent superior al 2% i, atesa la seva



proximitat a usos residencials i equipaments docents, esportius i culturals podria generar un impacte considerable en l'entorn i molèsties als veïns.

En base a la valoració dels avantatges i inconvenients de les diferents alternatives, es conclou que les alternatives 1 i 3 no són viables des del punt de vista del compliment del que s'estableix en el PTI de Mallorca i des d'un punt de vista econòmic.

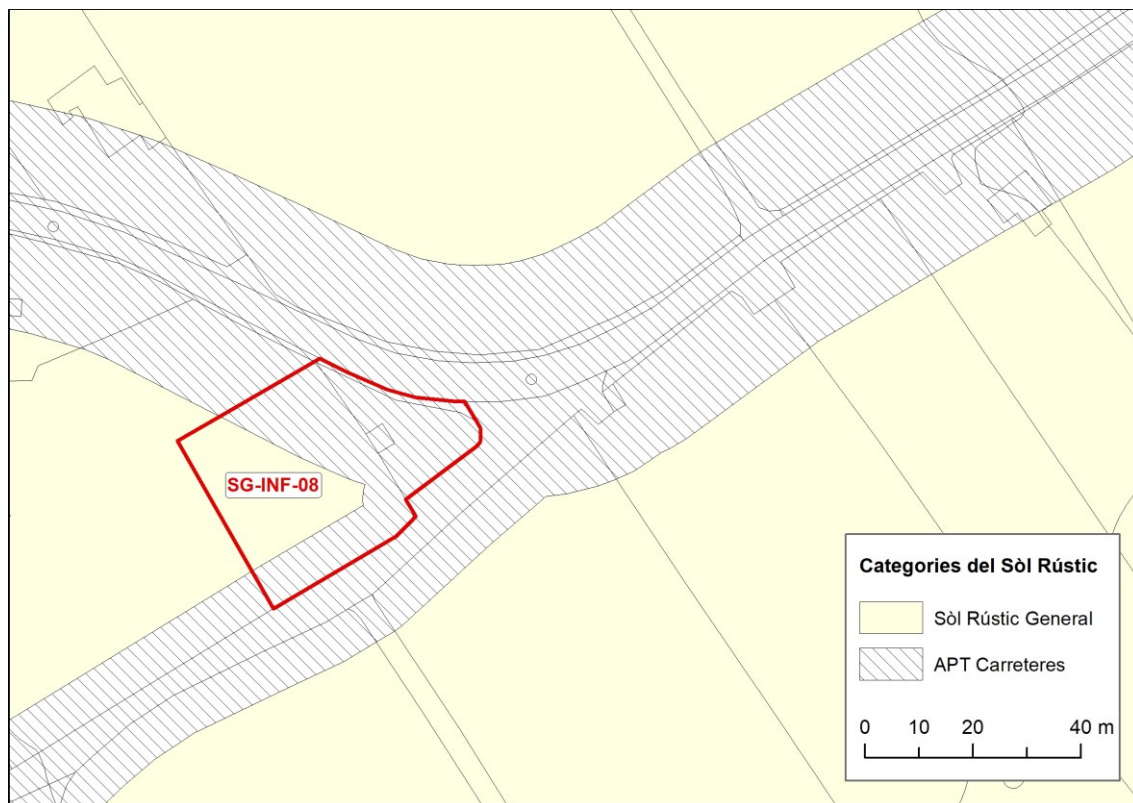
L'Alternativa 2 (Ampliació de l'àmbit actual del Punt Verd) és, per tant, és l'opció més viable i adequada per a l'emplaçament del Punt Verd de Costitx.



8 ORDENACIÓ PROPOSADA

L'ORDENACIÓ VIGENT

Segons les NS de 2016, l'àmbit escollit per al Punt Verd de Costitx té la classificació de sòl rústic amb dues categories diferents. Per una banda, 926 m² són sòl rústic protegit per una APT de carreteres i, per l'altra, 500 m² són sòl rústic comú amb categoria de sòl rústic general (SRG).



MAPA 2. Categories del sòl rústic en l'àmbit d'actuació.

Segons es defineix en l'Annex I de les NS, el Punt Verd s'ha de considerar dins l'ús d'Infraestructures de tipus E-5 (Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal).

Es tracta d'un ús que, segons les disposicions particulars del Capítol III del Títol IV, i de forma excepcional, es permet tant en SRG com en APT.

Tot i això, en aquesta darrera categoria, i segons el que disposa el punt 5 de l'article 72, s'han de complir les següents condicions:

"a) Condicions de les edificacions i instal·lacions.

- 1. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no podrà superar el dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la.*
- 2. El percentatge màxim de parcel·la ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la.*



b) Condicions de posició i implantació. No es podran situar noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%.”

Val a dir, però, que l'article 6.3 de la Llei 2/2020, estableix una edificabilitat global màxima de 0,1 m² de sostre per cada m² de sòl.

L'ORDENACIÓ PROPOSADA

Atès que el conjunt de les construccions i instal·lacions necessàries per el Punt Verd, no complirien les condicions que disposa l'article 72, sobre la regulació d'usos en APT, es proposa delimitar un nou Sistema General en sòl rústic d'Infraestructures en l'actual ubicació del Punt Verd però amb una superfície de 1.426 m², en comptes dels 269 m² actuals. L'ampliació de l'àmbit actual, situat a 400 metres al sud-oest del nucli de Costitx permet incloure, dins del SG-INF-08, 500 m² de sòl rústic general (SRG) on s'hauran d'ubicar les noves instal·lacions.

L'àmbit proposat, per tant, afectaria únicament la parcel·la on actualment se situa el Punt Verd provisional i la parcel·la contigua (amb referència cadastral 07017A00100171), en l'encreuament entre la carretera de Sencelles (Ma-3121) i el camí dels Horts. Donat que aquesta darrera parcel·la és de titularitat privada, l'adscripció del Sistema General s'haurà de dur a terme pel sistema d'expropiació.

A tal efecte, s'incorpora la fitxa corresponent al SG-INF-08 Punt Verd a la normativa, que s'adjunta a l'annex I del present document.



9 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

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

- Canvis a la normativa (veure Annex I del present document):
 - S'inclou la nova fitxa corresponent al SG-INF-8 Punt Verd en l'Annex III de les NS (*Fitxes d'equipaments espais lliures i infraestructures*).
- Canvis a la cartografia (veure Annex II del present document):
 - Es modifica el Plànol d'Ordenació 04.3 Sòl rústic, a escala 1:5.000.
 - Es modifica el Plànol d'Ordenació 02. Estructura General i Orgànica, a escala 1:10.000.
 - S'afegeix el Plànol d'Ordenació de l'Àmbit destinat al Punt Verd, a escala 1:1.000.



10 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.

(...)"

ADSCRIPCIÓ DELS TERRENYS

Part dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació de la present proposta d'ordenació són de propietat privada i, per aquest motiu, la seva adscripció s'haurà de dur a terme per expropiació.

La legislació aplicable per a la valoració dels terrenys a expropiar és:

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, els quals regulen els criteris de valoració
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

L'article 36 del RDL 7/2015 preveu:

"Article 36. Valoració en el sòl rural

1. Quan el sòl sigui rural als efectes d'aquesta llei i de conformitat amb el que disposa la Disposició addicional setena:

a) Els terrenys s'han de taxar mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que sigui superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment a què s'hagi d'entendre referida la valoració.

La renda potencial es calcularà atenent el rendiment de l'ús, gaudi o explotació que siguin susceptibles els terrenys d'acord amb la legislació que els sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Inclourà, si escau, com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural així obtingut podrà ser corregit a l'alça en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació i ponderació haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració, tot això en els termes que per reglament s'estableixin.

(...)"



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

"Disposició addicional setena. Regles per a la capitalització de rendes en sòl rural.

1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es refereix l'apartat 1 de l'article 36, es farà servir com a tipus de capitalització el valor mitjà de les dades anuals publicats pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a la qual s'hagi d'entendre referida la valoració.

2. Aquest tipus de capitalització podrà ser corregit aplicant a la referència indicada en l'apartat anterior un coeficient corrector en funció del tipus de cultiu, explotació o aprofitament de terra, quan el resultat de les valoracions s'allunyi de forma significativa respecte dels preus de mercat de terra rural sense expectatives urbanístiques.

Els termes d'aquesta correcció es determinaran reglamentàriament ".

Als efectes de tal estimació per a l'ordenació proposada 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 la fotografia aèria, 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)											
		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 (e)	dos años	tres años	cuatro años	cinco años	siete años	diez años	quince años	veinte años	treinta años	
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
14	M	4,00	6,00	5,000	8,20	0,195	0,344	0,438	0,571	0,722	1,041	1,462	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	0,571	0,878	1,190	1,328	1,389	...
16	M	3,00	5,00	3,750	8,03	-0,294	-0,174	-0,141	-0,081	0,001	0,206	0,523	0,866	1,003	1,042	...

Així doncs, r, quedaria calculat: $((2,161+1,389+1,042)/3)/100= 0,0153$

En conseqüència el valor de capitalització (V=R/r) serà: $(473,01/0,02)= 30.915,69$ €/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.

- La valoració final del sòl, haurà de tenir en compte la localització espacial concreta de l'immoble i aplicar, quan correspongui, un factor global de correcció al valor de capitalització, segons la següent fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

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.

- 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:

P_1 = 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.

En el cas de Costitx, els nuclis més propers (Sencelles, Lloret de Vistalegre, Sineu i Llubí) se situen a una distància superior als 4 km: Així doncs, a aquests efectes, P_1 correspon a 0 habitants.

Per a P_2 , atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa en 50 minuts, es pren el nombre d'habitants del conjunt de Mallorca que, segons el padró de 2019, era de 896.038 habitants, per tant P_2 es correspon a aquesta xifra.

Per tant, el resultat de u_1 seria: $(1+((0+896.038)/3)*(1/1.000.000))= 1,299$.

4. 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.

El centre de comunicacions i de transport, amb estació de ferrocarril, àrees d'intermodalitat i amb grans complexos urbanitzats d'ús productiu o comercial és Inca, el qual es troba a una distància de 9 km.

Així doncs, el factor de correcció u^2 seria: $(1,6-(0,01*9)) = 1,51$

5. **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:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

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'atenir 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 de sòl rústic comú i APT de carreteres i es troben a més de mig quilòmetre de qualsevol espai d'interès natural o paisatgístic ubicat dins del mateix municipi de Costitx. Per aquest motiu se'ls aplicarà un **coeficient de ponderació p d'1,0**.

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'atenir 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 de sòl rústic comú, l'ús o activitat que podria incrementar el valor és el residencial. En qualsevol cas la parcel·la mínima edificable segons la norma 20 del Pla Territorial de Mallorca és de 14.000 m², i les parcel·les valorades tenen una superfície molt inferior. En conseqüència no s'aplicarà aquest coeficient.

Per tant, el **factor de correcció u₃** seria: $(1,1+0,1*(1))= 1,2$

El factor global de localització (**FI**) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors: $(1,299*1,51*1,2)= 2,35$

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:

$$V_f = V * FI \quad V_f = 30.915,69 * 2 = 61.831,38 \text{ €/ha (6,18 €/m}^2\text{)}.$$

L'àrea superfície de titularitat privada que cal expropiar, que pertany a la parcel·la 171 del polígon 1 de Costitx, assumint que la cartografia cadastral compta amb certes imprecisions, s'estima en 1.060 m². Per tant, **el cost total d'expropiació es pressuposta en 6.550,8€.**

BAREMS DE CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT

L'execució de les infraestructures del Punt Verd correspondran a l'Ajuntament. A continuació s'inclouen els barems amb l'objecte d'avaluar la viabilitat de les actuacions i la sostenibilitat de la hisenda municipal.

Construcció



Es preveuen els següents barems de preus de construcció per aquelles infraestructures i espais a executar per part de l'Ajuntament. En base als barems de COAIB, els costos de construcció o d'execució s'estimen en 65 €/m²

Posada en marxa

1% del preu de construcció

Manteniment anual

5% del preu de construcció

ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS:

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
Punt Verd de Costitx (1.426 m ²)	6550,8 €	Implantació: 92.690 € Funcionament: 927 € Manteniment: 4.635 €/any	2 anys des de l'aprovació.

IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL**Pressupost municipal**

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2020. El pressupost municipal va ser aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament el 7 de gener de 2020.

PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2020

DESPESES	€	%
CAPÍTOL 1. Despeses de personal	362.000,00	38,9
CAPÍTOL 2. Despeses de béns corrents i serveis	425.000,00	45,7
CAPÍTOL 3. Despeses financeres	1.000,00	0,1
CAPÍTOL 4. Transferències corrents	32.000,00	3,4
CAPÍTOL 6. Inversions reals	110.000,00	11,8
CAPÍTOL 9. Passius financers	-	0,0
Total Despeses	930.000,00	100,0
CAPÍTOL 1. Impostos directes	415.000,00	44,6
CAPÍTOL 2. Impostos indirectes	30.200,00	3,2
CAPÍTOL 3. Taxes i altres ingressos	68.200,00	7,3
CAPÍTOL 4. Transferències corrents	383.500,00	41,2
CAPÍTOL 5. Ingressos patrimonials	18.100,00	1,9
CAPÍTOL 7. Transferències de capital	15.000,00	1,6
Total Ingressos	930.000,00	100,0

Impacte en la despesa corrent

Les despeses de manteniment previstes són de 4.635 € anuals. Es tracta d'un import reduït que representa únicament un 1,09% del total de la despesa corrent prevista per a l'exercici 2020. Es considera, per tant, que l'actuació té un cost adequat i assumible per l'hisenda municipal.

Impacte en la despesa de capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició del sòl, l'execució de les obres i les despeses de funcionament. En total, la despesa previsible serà de 100.167 €.

Les inversions reals anuals del municipi de Costitx per al 2020 es quantificaren en 110.000 €, de manera que l'import previst per a l'execució i posada en funcionament del Punt Verd suposaria el 91% d'aquest capítol.

No obstant això, l'import de l'obra pot ser finançat a través de plans especials d'ajudes a les corporacions locals de Mallorca per a obres i serveis de competència municipal, del Consell de Mallorca. Les actuacions que es poden finançar són obres d'inversió de competència municipal dels articles 25 i 26 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, d'un import igual o superior a 10.000 €, IVA inclòs.



11 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

L'article 6 de la Llei 2/2020, en relació al *Procediment urbanístic extraordinari per a l'ordenació de sistemes generals d'infraestructures i equipaments per a la implantació d'activitats de recollida municipal de residus (punts verds)*, estableix que “un estudi de mobilitat generada que inclogui les mesures necessàries per a garantir una connectivitat adequada al sistema viari”.

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com de l'Estat, s'han emprat les prescripcions tècniques que dona el decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006 de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* a l'hora d'estimar la mobilitat generada per noves actuacions urbanes.

A l'esmentat decret s'estableixen les següents ràtios mínimes de desplaçaments diaris:

	Generació de desplaçaments diaris
Ús d'habitatge	El major dels dos següents: 7 desplaçaments/habitatge o 3 desplaçaments/habitant
Ús residencial	10 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús comercial	50 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús d'oficines	15 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús industrial	5 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Equipaments	20 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Espais lliures	5 viatges per cada 100 m ² de sòl

Ràtios mínimes de generació de viatges

Font: Elaboració pròpia a partir del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

En funció de l'anterior es preveu la següent mobilitat generada per al Punt Verd, tot considerant que es podria assimilar a un equipament. La superfície edificada o ocupada per les instal·lacions no es preveu que superi els 200 m². Conseqüentment, s'estima que el nou Punt Verd pot generar uns 40 desplaçaments diaris.

Equipaments	Superfície (m ²)	Superfície edificada o amb instal·lacions (m ²)	Mobilitat generada viatges/dia
Punt Verd	1.426 m ²	200	40

Val a dir, però, que actualment ja existeix un Punt Verd que funciona de forma provisional. Per tant, no es considera que la present proposta d'ordenació suposi un increment significatiu de la mobilitat actual.

La connectivitat per la carretera de Sencelles (Ma-3121) és molt bona i la seva localització, a 400 metres al sud-oest del nucli de Costitx, fa que el desplaçament sigui ràpid i senzill. La situació de l'accés del Punt Verd sobre camí dels Horts es considera adequada ja que no genera els problemes de circulació que es podrien produir si l'accés s'ubiqués sobre la carretera Ma-3121. Malgrat això, es considera necessari desplaçar aquest accés al punt més allunyat de la seva confluència amb la carretera Ma-3121. Per tal de garantir una adequada circulació de vehicles i radis de gir suficients per a camions de recollida, s'haurà d'ampliar a 8 metres l'amplada del Camí dels Horts des de la Ma-3121 fins al nou punt d'accés.



12 RESUM EXECUTIU

L'article 37.2 de la Llei 2/2014 de, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl estableix el següent:

"2. La memòria del pla general s'ha de referir als punts següents:

(...)

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió."

L'article 82 del Reglament de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

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

Es proposa **delimitar 1.426 m² de sòl rústic com a sistema general Punt Verd**. Els terrenys objecte de la delimitació estan situats a 400 metres al sud-oest del nucli de Costitx, entre la carretera de Sencelles (Ma-3121) i el camí dels Horts. Actualment, aquest emplaçament ja compta amb una superfície de 269 m², de titularitat pública, que s'utilitza provisionalment com a Punt Verd. No obstant, aquesta infraestructura no està recollida com a tal en el planejament vigent i ocupa una Àrea Protegida Territorial de carreteres. La nova delimitació i ampliació de l'àmbit destinat al Punt Verd de Costitx permet reubicar les instal·lacions en sòl rústic comú (SRG) i redimensionar-ne l'espai per tal d'ajustar-lo a les necessitats del municipi. La seva localització ofereix una bona accessibilitat des del nucli principal i pel conjunt del municipi, està ben connectat per carretera i no genera impactes significatius sobre l'entorn i el paisatge. La delimitació d'aquest nou sistema general d'infraestructures suposa l'expropiació de 1.060 m² de sòl rústic en la parcel·la 171 del polígon 1.

L'actual proposta suposa consolidar el Punt Verd de Costitx en l'ordenació vigent per tal d'oferir un servei de recollida de residus adequat per al conjunt del municipi, tal i com preveu el Pla Director Sectorial per a la gestió de residus urbans de l'illa de Mallorca.



13 AUTORIA TÈCNICA

El present document, d'ordenació d'un nou Sistema General d'Infraestructures destinat al Punt Verd de Costitx, ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL.

L'equip redactor està integrat per:

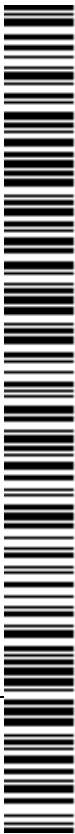
- **Aina Soler Crespi**, *arquitecta urbanista i directora de l'equip redactor*
- **Aleix Calsamiglia Reguant**, *geògraf*
- **Alejandro Pilares García**, *geògraf*
- **Margalida Mestre Morey**, *geògrafa*
- **Francisca Balle Llabrés**, *ambientòloga*

Sgt: **Aina Soler Crespi**

En nom de l'equip redactor

Palma, a 14 de juny de 2021





Codi Validació: 62QZPKFELH2STDKQYN9Y72TR | Verificació: <https://costitx.sedelectronica.es/DocumentSignat> electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 37

ANNEX I. NORMATIVA

Nova fitxa del Sistema General en sòl rústic SG-INF-08 Punt Verd. Aquesta s'ha d'incloure a l'Annex III Normativa de les NS de Costitx

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Serveis	NOM DE L'ESPAI	Punt Verd	CODI	SG-INF-08
----------------------------	---------	-------------------	-----------	------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	A 400 metres al sud-oest del nucli de Costitx	
REF. CADASTRAL	07017A00100171	
SUPERFÍCIE	1.426 m²	
COORDENADES UTM	X: 495089	Y: 4389023
CONTEXT	Entre la carretera de Sencelles (Ma-3121) i el camí dels Horts	

TITULARITAT

TITULARITAT	1.060 m ² de propietat privada i 269 m ² de titularitat pública. Segons el parcel·lari cadastral, els 69 m ² restants corresponen a superfície viària.
-------------	---

ORDENACIÓ URBANÍSTICA APLICABLE

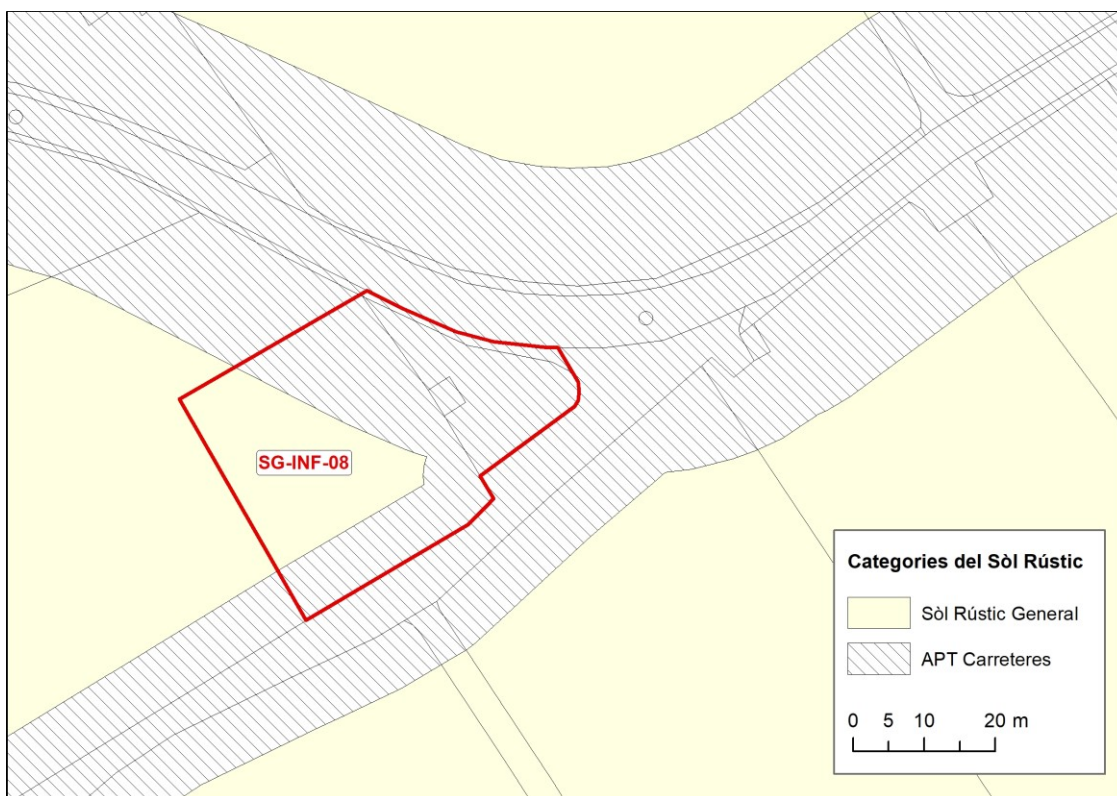
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Sistema General d'Infraestructures destinat a la recollida municipal de residus. 500 m ² qualificats com a sòl rústic general (SRG) i 926 m ² afectats per una APT de carreteres.
CATÀLEG	No compta amb elements catalogats.
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
EDIFICABILITAT	0,1 m ² /m ² de sòl. Les noves edificacions, així com les instal·lacions necessàries, s'ubicaran en sòl rústic general (SRG), respectant l'APT de carreteres.
MESURES PER UNA ACCESSIBILITAT ADEQUADA	L'accés del Punt Verd es situarà sobre el camí dels Horts, en el punt més allunyat de la seva confluència amb la carretera Ma-3121. Per tal de garantir una adequada circulació de vehicles i radis de gir suficients per a camions de recollida, s'ampliarà a 8 metres l'amplada del Camí dels Horts des de la Ma-3121 fins al nou punt d'accés.

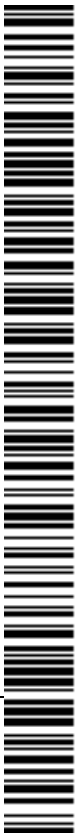
<p>MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Restauració ambiental de l'àmbit actual del punt verd. Serà necessària la demolició de l'actual caseta i la reubicació dels contenidors. Dins d'aquesta àrea, s'eliminarà l'asfalt i es recuperarà la coberta vegetal. ○ Ubicació adequada de les noves construccions i elements per a la recollida i selecció de deixalles. Aquests elements se situaran, en la mesura del possible, a la màxima distància de l'APT de carreteres i en el punt topogràfic més deprimit possible. ○ Disseny i dimensionat adequat de les instal·lacions, especialment pel que fa a la seva altura. Les noves construccions tindran les dimensions mínimes per a donar resposta a les necessitats funcionals i, en cap cas, superaran els 3,5 metres d'altura. ○ Creació d'una pantalla verda en tot el perímetre del recinte, a base d'espècies vegetals autòctones de baix requeriment hídric, preferentment existents en l'entorn proper, amb una alçada mínima de 3 metres i frondositat suficient per tal de minimitzar la intervisibilitat i disminuir l'impacte acústic. ○ En totes les edificacions, així com en els tancaments exteriors, s'utilitzaran tècniques constructives tradicionals, així com les condicions d'estètica i d'integració paisatgística recollides a la norma 22 del PTIM. ○ La il·luminació del recinte dirigirà sempre cap a terra, utilitzant sempre lluminàries de baix consum i d'acord amb els paràmetres indicats a l'article 45 de les presents NS. L'alçada màxima dels bàculs, es limitarà a 3 metres. ○ En la mesura del possible, conservació dels arbres existents. ○ En la mesura del possible, minimitzar la superfície asfaltada. En cas de preveure zona d'aparcament, aquesta haurà de suposar la menor artificialització possible de la superfície.
<p>MESURES AMBIENTALS I D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durant la fase d'obres es duran a terme els regs periòdics per disminuir la generació de pols, els quals s'hauran de fer amb aigües residuals regenerades. ○ Es complirà amb els criteris d'eficiència energètica establerts en l'article 25 del PDSRNPM, mitjançant mesures ambientals i d'eco disseny adequades en els edificis i potenciant l'ús d'energies renovables. ○ Es donarà compliment a l'article 51 de la Llei 10/2019, de canvi climàtic i transició energètica, segons el qual les noves edificacions en sòl rústic han de cobrir la totalitat del seu consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum. ○ Es recomana la instal·lació de panells fotovoltaics (preferentment situats a terra en una zona de poc impacte visual) i la construcció d'un aljub per a la recollida i reutilització de les aigües pluvials per al reg i tasques de neteja.



DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	Infraestructura destinada a la recollida de residus al municipi de Costitx.
-------------------------	---

PLANÈL D'ORDENACIÓ



ANNEX II. CARTOGRAFIA

