

AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL



MP Nº3 DE LES NS PER A LA MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS, USOS I PARÀMETRES EDIFICATORIS, I ORDENANCES D'ESTÈTICA

Document de tractament informe



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Octubre 2022

Índex

Informe del Departament d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca	5
Informe de la Comissió Medi Ambient de les Illes Balears	18
Relació de documents que s'han vists modificats	19

Informe del Departament d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca

Informe de l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Mancor de la Vall per a la modificació d'alineacions, usos i paràmetres edificatoris i ordenances d'estètica.

ANÀLISI DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT

Objecte

L'objecte de l'expedient és la modificació de les vigents NS del municipi de Mancor de la Vall.

Planejament vigent

L'instrument d'ordenació urbanística municipal vigent correspon a les NS i les seves modificacions:

- NNSS del TM de Mancor, aprovades definitivament amb prescripcions pel CIUM 30/04/1992 (BOIB 69 de 9/6/1992), complimentades prescripcions el 27/11/1992 (planimetria nucli de Massanella).
- Acord de la CIUM de 28/10/1994 declaració error material (Massanella SNU).
- Modificació puntual dels articles 37-62-79 i plànol 26 de les NS (quadre normatiu de les modificacions de l'article 62), aprovada amb prescripcions per la CIOTUPH el 18/03/2005. BOIB núm.56 de 12/04/2005. Correcció d'error material de l'acord publicat el BOIB de 12/04/2005. BOIB núm.66 de 30/04/2005.
- Modificació puntual relativa a la qualificació de sistemes generals en sòl rústic destinats a equipament docent i a accés; qualificació d'un vial en sòl urbà per a accés al nou equipament; ajustaments de límits de sòl urbà entre la zona d'equipaments existent i el nou sistema general; i ajustaments de límits entre les qualificacions residencial intensiva i equipaments, aprovada amb prescripcions per la CIOTU el 27/10/2017.

Objectiu de la modificació

L'objecte de la modificació puntual correspon a 5 modificacions independents:

- 1. Modificar les alineacions de dos carrers del Casc antic**
- 2. Incorporar la possibilitat de construir una planta soterrani a les zones de Casc antic i Extensiva baixa.**

- 3. Modificació dels paràmetres i condicions edificatòries a la zona B Extensiva Baixa.**
- 4. Incorporació de la regulació de piscines**
- 5. Modificació de les condicions d'estètica.**

Les modificacions afecten tant al **text normatiu** com a la **planimetria**.

Documentació tècnica presentada

S'ha adjuntat:

- 1. Memòria (inclou Resum executiu)**
- 2. Annex I. Normativa (articles modificats)**
- 3. Annex II. Estudi potencial edificable en zona residencial extensiva baixa**
- 4. Planimetria modificada:**
 - **Plànol 19. Classificació del sòl. Sòl urbà. Zonificació.**
 - **Plànol 21. Sòl urbà. Alineacions previstes. Rasants.**

La documentació aportada no es troba diligenciada d'aprovació, ni tampoc s'indica aquesta data en l'escrit de sol·licitud d'informe del Batle de 13/07/2021.

La Memòria incorpora un apartat 12 "Resum executiu. Aquest resum descriu el manament de l'article 25 del TRLS 2015, l'article 39.2 de la LUIB i article 82 del RGLOUSM, però no incorpora els continguts que aquests articles prescriuen. No s'aporta planimetria i els canvis que es descriuen no refereixen tots el canvis practicats respecte de l'ordenació vigent.

- No consta diligència d'aprovació inicial en la documentació tramesa, incomplint l'article 156.2 i 167 del Reglament general de la Llei 2/2017, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per l'illa de Mallorca (RLOUSM).

- El resum Executiu s'ha de completar amb el contingut que prescriu l'article 39 de la LUIB i article 82 del RGLOUSM.

Consideracions

Tot seguit es passen a valorar de forma independent les diferents modificacions plantejades:

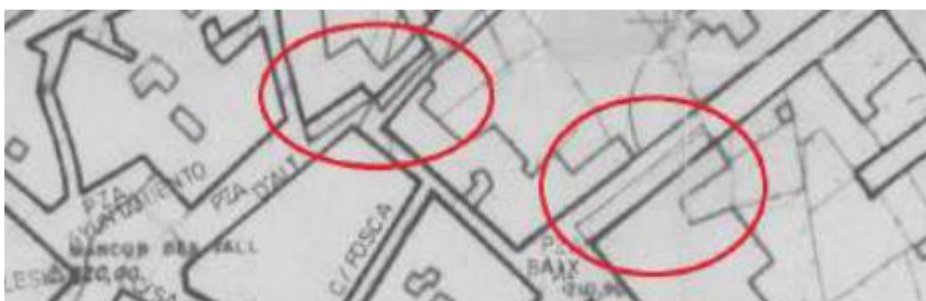
[La resposta a les consideracions es realitzen en color blau.](#)

1.- Modificació de les alineacions a dos carrers del Casc antic

A. Corregir les alineacions actuals i adaptar-les a les edificacions presents al casc antic.

L'actual plànol d'ordenació 21, d'alineacions, es deixen parcialment fora d'ordenació algunes edificacions del Casc Antic. Es considera necessari corregir aquestes deficiències per tal de regularitzar-ne la situació i preservar la morfologia i caràcter tradicional del centre del poble.

La justificació de les alineacions serà tractada de forma concreta al punt 8 de la present memòria, d'acord al que estableix l'article 22 del reglament de la Llei 2/2014.



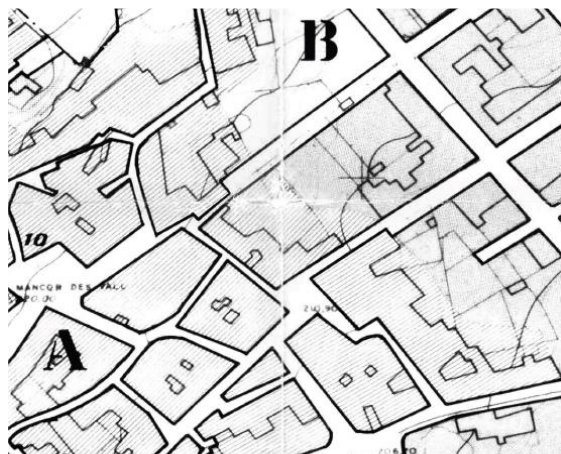
Plànol alineacions NS vigents

La modificació s'enuncia com una correcció per esmenar defectes i errors, en concret corregir la situació de fóra d'ordenació d'algunes edificacions al casc antic de Mancor, i preservar la morfologia i caràcter tradicional del centre del poble.

En particular es proposa modificar l'alineació als carrers honorable Antoni Babiloni i carrer Massanella que connecten amb la plaça de Dalt i la plaça de Baix, respectivament, amb el carrer Margalida Sintes.

Segons s'indica a l'apartat 2 de la Memòria, la justificació de les alineacions es tracta al punt 8 de la Memòria. No obstant l'anterior, en el descrit punt 8 només es transcriu l'apartat 3 de l'article 122 el RGLOUSM, relativa als estudis de detall, i s'hi adjunta fotografia aèria amb superposició de les alineacions previstes per les vigents NS i les noves proposades.

Hem de recordar que planificar no implica recollir l'existent sinó fer una previsió futura d'ordenació; i per tant no pertoca la correcció d'unes alineacions pel simple fet de no ajustar-se a l'existent. No es "corregeixen", per què no estan malament. Senzillament el planificador actual té una proposta diferent d'ordenació per aquests indrets, i el que s'ha d'esbrinar és si la nova proposta n'és una millora justificada de l'ordenació actual, si respon a l'interès general, si és coherent amb l'ordenació de la zona (en funció dels seus valors i funcionalitat), i si respon a uns mateixos criteris globals d'ordenació.



Noves alineacions proposades.

Les alineacions s'ajusten a les edificacions existents.

Com hem dit, la nova ordenació que es proposa implica no deixar fora d'ordenació cap de les edificacions existents que es veuen afectades per l'obertura de dos nous vials previstos a les vigents NS.

En l'ordenació de les NS 1992 es proposava la regularització de la trama viària, oferint una major i millor connexió del carrer Major i les places de Dalt i Baix amb el vial Margalida Sintes, situat a la zona est del poble.

La proposta no analitza la connexió viària prevista a les NS 92 i que es veurà alterada. No es justifiquen els valors de les edificacions existents ni de la trama que s'han de preservar. No s'entén la referència a l'Estudi de Detall com una justificació al "reajust d'alineacions".

- *Es considera que la modificació no correspon a una correcció per esmenar defectes i errors, sinó que es deu al canvi de criteri del planificador. Aquesta alteració, que afecta la trama viària prevista i unes edificacions particulars concretes, s'haurà de motivar i justificar; i en qualsevol cas haurà de quedar clar que el canvi es fonamenta en l'interès general.*

Pel que fa a la mobilitat, a l'amplada dels vials que afecta a les alineacions, el canvi va més enllà que un canvi de criteri del planificador, sinó més bé hi ha un canvi de criteri generalitzat entorn a la concepció del planejament a nivell global. Es tracta del canvi en la importància de la mobilitat amb cotxe en els cascs antics del nuclis, on la tendència és pacificar i peatonalitzar. L'estratègia és la d'habilitar itineraris per a vehicles per la zona periurbana i no travessant el centre històric dels nuclis.

D'aquí el manteniment de les alineacions.

- *S'haurà de revisar el contingut de l'apartat 2 i la referència que es fa a l'estudi de detall, que sembla no ve al cas.*

S'ha eliminat.

2.- Incorporar la possibilitat de construir una planta soterrani a les zones de Casc antic i Extensiva baixa.

B. Incorporar la planta soterrani en zones de Casc Antic i Extensiva Baixa.

Els soterranis en aquestes qualificacions urbanes són molt comuns i anteriors a les NS vigents. Per aquest motiu es considera necessària la seva admissió.

Sense cap estudi ni justificació del que s'ha anunciat, es proposa la modificació de l'article 62 de les NS introduint la planta "S" en les condicions d'alçada de les zones de casc antic (S+B+1P+Altell, 8 metres) i zona extensiva baixa (S+B+1P, 7 metres)

En aquest apartat s'incorpora imatge reduïda d'un quadre annex de Normes de parcel·lació i edificació en sòl urbà, el qual resulta il·legible.

Hem d'apuntar que la planta soterrani no és un ús, com es diu, sinó una solució formal edificatòria, la qual es troba definida l'article 33 de les vigents normes.

- *S'haurà d'aportar estudi justificatiu de l'existència de soterranis relatada (molt comuns i anteriors a les normes), i motivar en conseqüència la modificació que es proposa.*

Es corregeix la justificació de la pàgina 6, apartat 2.B. per tal de fer més entenedor l'objectiu.

L'existència de soterranis al nucli és comuna i s'entén permesa d'acord amb l'exposat en els article 26, 29 i 33 de les normes subsidiàries vigents.

Així doncs, la proposta de modificació és equiparar els paràmetres de les diferents qualificacions referent a l'altura per tal d'eliminar confusions. Per això s'inclou la seva referència a la qualificació de Casc antic i Extensiva baixa.

- *El quadre annex de Normes s'haurà de presentar a l'escala original, permetent la seva correcta lectura.*

Es presenta.

3.- Modificació dels paràmetres i condicions edificatòries a la zona B Extensiva Baixa.

C. Modificar i racionalitzar usos i paràmetres edificatoris en la zona Extensiva Baixa.

Es proposa reduir a 400 m² la parcel·la mínima per a habitatges adossats (fins ara 600 m²), i equiparar-la per tant a la de les edificacions unifamiliars aïllades. També es proposa la reducció de la façana mínima per a habitatges adossats, de 30 a 15 m. Per contra, per tal d'evitar que la mesura suposi un augment del nombre d'habitatges i de la capacitat de població actual, es vol establir una intensitat d'ús més restrictiva, passant dels 150 m² de solar actuals a 200 m². L'objectiu de la modificació d'aquests paràmetres és el d'afavorir un model edificatori més equilibrat i sostenible, que faciliti la construcció d'habitatges unifamiliars adossats d'una superfície adequada per a l'ús de primera residència, en detriment d'un model edificatori més dispers, de grans cases unifamiliars aïllades, sovint associat a la segona residència. Els nous paràmetres, per altra banda, limiten el potencial creixement del nombre d'habitatges en les parcel·les més extenses, associades a grans promocions d'habitatges adossats que sovint no responen a un model de creixement desitjable, en termes de sostenibilitat.

A l'annex II es presenta un estudi del potencial edificable en zona residencial Extensiva Baixa per a que serveixi de valoració i justificació dels efectes dels nous paràmetres edificatoris proposats.

La zona B, Extensiva Baixa, correspon a zones de tipologia aïllada que es regulen a l'article 62 de les vigents NS. Actualment es permet la implantació d'habitatges unifamiliars o adossats en funció de la superfície mínima de parcel·la (400m² per unifamiliar i 600m² per adossats), façana mínima de parcel·la (15m. per unifamiliar, 30 m. per plurifamiliar), i una intensitat d'ús d'1 habitatge cada 150m² de parcel·la, en el cas d'habitatges adossats.

Es proposa modificar la intensitat d'ús plurifamiliar a 1 habitatge cada 200m², però alhora també es redueix la façana mínima de 30m., que passa als mateixos 15m. exigibles per l'habitatge unifamiliar.

Zona B. Extensiva baixa. (edificacions aïllades)

	NS1992		Proposta 2021
	Unifamiliar	Adossada	Adossada
Parcel·la mínima	400m ²	600m ²	400m ²
Façana mínima	15m.	30m.	15m.
Fons mínim	15m.	15m.	15m.
Alçada	PB+PP (7m.)	PB+PP (7m.)	PB+PP (7m.)
Ocupació	40%	40%	40%
Volum	3m ³ /m ²	3m ³ /m ²	3m ³ /m ²
Retranquejos	4m. carrer/3 m. partions		No es modifica
Núm. habitatges	1 habitatge/ solar (400m ²)	1 habitatge /150m ² solar	1 habitatge/200m ²

Quant a la tipologia resultant d'aquest ordenació, podem fer la següent comparativa de parcel·les tipus:

	NS1992		Proposta 2021	
	Unifamiliar	Adossada	Adossada	Adossada
Parcel·la mínima	400m2	600m2	400m2	600m2
Façana mínima	15m.	30m.	15m.	15m.
Ocupació (40%)	160m2	240m2	160m2	240m2
Edificabilitat (*)	320m2	480m2	320m2	480m2
Núm. habitatges	1 habitatge	4 habitatges	2 habitatges	3 habitatges
Sup. habitatge	320m2	120m2	160m2	160m2
Façana edifici (**)	9m.	24m.	9m.	9m.
Façana habitatge	9m.	6m.	4,5m.	3m.

(*) L'edificabilitat es veu limitada per l'ocupació.

(**) Façana edificable segons reculada a partions.

Tipològicament permetria habitatges amb façanes de 4,5m. i 3m. No es considera que aquestes tipologies siguin les pròpies d'una zona unifamiliar extensiva.

Seria adient establir una façana mínima per edifici, que s'ajusti a les tipologies del lloc.

[Es realitza una nova proposta que es concreta amb la introducció d'una façana mínima per edifici en paral·lel a la línia carrer de 6 metres.](#)

Zona B. Extensiva baixa. (edificacions aïllades)

	NS1992		Proposta 2022
	Unifamiliar	Adossada	Adossada
Parcel·la mínima	400m2	600m2	400m2
Façana mínima parcela	15m.	30m.	15m.
Façana mínima edifici*	-	-	6m.
Fons mínim	15m.	15m.	15m.
Alçada	PB+PP (7m.)	PB+PP (7m.)	Soterrani+PB+PP (7m.)
Ocupació	40%	40%	40%
Volum	3m3/m2	3m3/m2	2,4 m3/m2
Edificabilitat			0,8 m2/m2
Retranquejos	4m. carrer/3 m. partions		No es modifica
Intensitat d'ús (**)	1 habitatge /400m2 solar	1 habitatge /150m2 solar	1 habitatge/200m2

(*) En paral·lel a la línia de carrer

(**) Sense possibilitat d'arrodonir a l'alça

Amb la revisió dels criteris establerts d'edificabilitat s'ha pogut comprovar que amb les paràmetres vigents una parcel·la que compti amb els requisits mínims no pot arribar a esgotar l'edificabilitat permesa, aplicant les reculades i el nombre de plantes establert. D'acord a això és proposada una reducció del volum de 3 m³/m² a 2,4 m²/m² i, en conseqüència s'estableix una edificabilitat de 0,8 m²/m².

- Es suggereix analitzar les tipologies que poden resultar de l'ordenació actual i proposada (p.e. en solars de poca façana i gran superfície, que poden donar lloc a blocs de fileres d'adossats situats perpendicularment a l'alineació del carrer) i valorar si aquestes s'adeqüen a la tipologia de l'entorn en el que s'ubiquen.

Es realitza aquest anàlisi actualitzant i millorant l'estudi del potencial edificable.

Exoneració del compliment de partions:

Amb independència al que enuncia i descriu el redactor, i sense fer-ne cap referència, a l'article 62 també s'introdueix ex-novo una condició especial per a parcel·les anteriors a 1982 amb amplada o profunditat inferiors a 12m.:

Les parcel·les que es troben qualificades com a Extensiva Baixa, que són inferiors al solar mínim, i que consten com a solar independent amb anterioritat a l'any 1982, quan presenten unes dimensions inferiors en alguna de les dues direccions (amplada o profunditat) a 12m, poden exonerar-se del compliment de reculades, tot presentant un estudi de detall."

Resulta confosa la proposta que es fa, atenent al fet que les parcel·les de la zona extensiva baixa han de complir les condicions de façana i fons mínims que preveu l'article 62, i que es fixen en 15m. A priori sembla que aquesta possibilitat d'exoneració seria inviable, per què les parcel·les incompleixen paràmetres mínims per a ser edificables.

Apuntar que l'article 20 de les vigents NS regula els supòsits d'edificació en solars que no compleixen les condicions de superfície o de façana mínima; si ara bé per a l'edificació aïllada només es considera el supòsit de l'incompliment de la superfície mínima de solar (són edificables les parcel·les anteriors a 23 de març de 1982 que mantenen la mateixa configuració i límits); però res es diu en relació a l'incompliment de l'amplada o fons de parcel·la, per la qual cosa s'ha de complir amb aquests paràmetres.

- Ateses les condicions de façana i fons de parcel·la mínims de 15m. que exigeix la regulació vigent, s'ha de valorar la viabilitat d'incorporar la condició exoneratòria relativa a reculades introduïda a l'article 62 per a la zona extensiva baixa. Cas de mantenir-se, s'haurà de descriure, motivar i justificar aquest canvi, definint els supòsits concrets d'aplicació i analitzant els seus efectes sobre la tipologia aïllada de la zona.

"Les parcel·les qualificades com a Extensiva Baixa, que consten com a solar independent amb anterioritat a l'any 1982 i que presenten unes dimensions inferiors en

alguna de les dues direccions (amplada o profunditat) a 15 metres, poden exonerar-se del compliment de reculades, tot presentant un estudi de detall.”

S'esmena l'errada, on posava 12 m., ha de dir 15 metres.

S'elimina del paràgraf la referència a la inferioritat al solar mínim, així les parcel·les superiors al solar mínim, però que no compleixin amb façana mínima podran sol·licitar exoneració de les reculades via estudi de detall. Totes les parcel·les superiors al solar mínim compleixen amb el requisit de fons mínim.

L'Annex II. Estudi justificatiu

Per tal de justificar l'efecte de la nova ordenació sobre la zona extensiva baixa, s'incorpora com Annex II un estudi del potencial edificable d'aquesta zona.

Aquest estudi considera 61 parcel·les que compleixen la condició de solar i que disposen d'una superfície mínima de 400m². Sobre aquestes parcel·les es fa una comparativa del total d'habitatges construïbles aplicant els índex actuals i els proposats en funció de la superfície de parcel·la.

Hem de dir que aquest estudi no és correcte, ja que la possibilitat de construir un únic habitatge unifamiliar o varis adossats no depèn únicament de la superfície de parcel·la, sinó també de la façana mínima (actualment es requereix una façana mínima de 30m. per a la construcció de més d'un habitatge a la parcel·la), i aquesta condició també es veu alterada amb la modificació que es proposa, però no de manera restrictiva, sinó possibilitant la construcció d'adossats també en parcel·les de 15m. de façana.

En general, la zona extensiva baixa afecta una estructura parcel·lària irregular, on podem trobar parcel·les petites que incompleixen tots els paràmetres (superfície, façana, fons), però que ja es troben edificades, i parcel·les de gran dimensió, sense edificar, o edificades amb un únic habitatge unifamiliar. Aquests darrers dos casos podrien resultar, respectivament, del fet que la parcel·la no compleix la façana mínima per ser edificada (15m), malgrat es disposi de la superfície mínima exigible; i que la parcel·la disposa d'una façana inferior a 30m., i per tant només és edificable amb habitatge unifamiliar.

D'acord amb l'anterior, sembla que l'estudi no ha tingut en compte aquesta disminució de façana mínima per a permetre més d'un habitatge (passa de 30m. a 15m.). Amb la regulació actual, moltes parcel·les només són edificables amb un únic habitatge per què no compleixen la façana mínima de 30m.; al reduir a 15m. la condició per edificar adossats, moltes parcel·les que actualment només donen lloc a un habitatge unifamiliar, passen a ser construïbles en funció de la seva superfície, donant lloc a dos o més habitatges.

Per tant, l'estudi no reflexa la realitat edificatòria actual en relació a la que es produirà amb la nova proposta d'ordenació.

- *L'Estudi del potencial edificable en la zona residencial extensiva, incorporat com Annex II, no reflexa el potencial edificatori respecte de l'ordenació vigent, ja que no s'ha tingut en compte el paràmetre de façana mínima. S'ha de revisar aquest estudi valorant els efectes d'aquest paràmetre sobre la regulació vigent i proposada.*

S'ha revisat l'estudi tenint en compte tots els paràmetres.

- *Si finalment es proposa alguna condició exoneratòria, l'Estudi haurà de tenir en compte la seva incidència.*

L'exoneració de reculades no repercuteix en el nombre final d'habitatges. Precisament, la imposició d'un estudi de detall com a requisit per a l'exoneració de reculades garanteix un control sobre l'afectació de parcel·les veïnes.

4.- Incorporació de la regulació de piscines

D. Incorporar a la normativa vigent la regulació de piscines.

La normativa vigent no compta amb una regulació de piscines que, en l'actualitat, resulta molt necessària.

S'introdueix un article 33 bis, Ordenança específica d'edificació de piscines en sòl urbà.

En tipologia d'edificació aïllada s'estableix una distància d'1m. a mitgeres, sempre que en zona de reculada l'acabat no sigui superior a 0,50m.

En edificació entre mitgeres o alineada a carrer, les piscines poden adossar-se a parets mitgeres si la parcel·la es troba tancada per un mur impermeable de 1,80m.

Per edificacions auxiliars d'instal·lacions, soterrades o no, es preceptua la separació mínima d'1m. a mitgeres.

S'ha de revisar la redacció de l'article 33 bis en diversos aspectes, ja que la proposta que es fa podria resultar incoherent amb l'ordenació general vigent. En particular:

- *Per evitar dubtes interpretatius, es recomana establir els supòsits de còmput d'ocupació i edificabilitat.*
- *En el cas d'edificació entre mitgeres o alineada a carrer, s'hauria d'establir quina és la distància de separació en cas que la parcel·la no es trobi tancada per un mur d'1,80m.*
- *Tota vegada que podrien incomplir-se les condicions generals de retranqueix d'edificacions, sense que en consti cap justificació expressa, s'hauria de considerar que les edificacions auxiliars no soterrades complissin amb les separacions generals de la zona.*

Fins al moment, les llicències per a piscines s'han regit per normes d'edificació, atès que no existia una regulació pròpia per a les piscines.

S'ha completat la proposta anterior incorporant les consideracions esmentades i altres referents a l'estalvi del consum d'aigua:

Article 33 bis.

- 1. S'estableix un màxim d'una piscina per habitatge i dues piscines per parcel·la. En parcel·les amb més de dos habitatges la piscina ha de ser comunitària. Es limita la superfície màxima de la làmina d'aigua a 25 m² en piscines unifamiliars i a 35 m² en piscines comunitàries.*
- 2. Les piscines, quan no sobresurtin més d'1m per sobre del terreny natural, no computaran com a superfície edificable o ocupació.*
- 3. En les zones de tipologia d'edificació aïllada o adossada, les piscines s'han de situar a un mínim d'un (1m) metre respecte a les parets mitgeres i de quatre (4m) metres de la façana principal. A les zones de reculada, el nivell d'acabat de piscines i terrasses no podrà ser superior a 0,50 metres respecte del terreny natural sense modificar.*
- 4. A les zones d'edificació entre mitgeres o alineada a carrer, i en els casos en que la parcel·la estigui tancada per un mur impermeable de un metre i vuitanta centímetres (1,80m), les piscines podran adossar-se a les parets mitgeres.*

En els casos que la parcel·la no estigui tancada per un mur impermeable de un metre i vuitanta centímetres (1,80m), les piscines s'han de situar a un mínim d'un (1m) metre respecte a les parets mitgeres.

- 5. Per a la regulació de les condicions d'ordenació i implantació de les piscines a que fan referències els punts 1, 2 i 3 anteriors s'ha de tenir en compte, a més de làmina d'aigua, la superfície i gruixos de murs o elements constructius.*
- 6. Les instal·lacions i edificacions annexes han de comptar amb un dipòsit de buidatge parcial amb una capacitat mínima del 20% de la capacitat total de la piscina. Es prohibeix el buidatge total de la piscina.*
- 7. Les instal·lacions i edificacions annexes, en totes les qualificacions, hauran de complir amb les reculades pròpies de cada qualificació, a excepció de les instal·lacions soterrades de depuració de piscines de profunditat inferior a 1,5m, que podran situar-se amb les mateixes condicions que les piscines a què serveixen.*

5.- Modificació de les condicions d'estètica.

E. Modificar les ordenances d'estètica per tal de precisar les característiques exigides per a fusteries (materials, tipologia i colors).

L'emergència i generalització de nous materials i tècniques de construcció durant els darrers anys fa necessària una modificació de les ordenances d'estètica en relació a les fusteries, admetent nous materials, sempre que es conservin els colors i la tipologia (fusteries amb gaufons) tradicionals.

A tal efecte s'altera la redacció de l'article 63 de les NS, on es modifiquen les condicions de les fusteries per a les zones A i C, i zones B i D.

El material prescrit anteriorment de "fusta", ara admet "fusta o similar i de tipologia tradicional", que es concreta en persianes amb gaufons, amb l'excepció de la planta baixa, on es permeten amb marc si obren cap a l'interior. També es modifiquen els colors:

- Zones A i C: Fusteries de fusta i persianes mallorquines de fusta o verd fosc. Ara, fusteries i persianes marrons i verds foscos.
- Zones B i D: Fusteries de fusta i persianes mallorquines de fusta vernissada o color verd. Ara marrons i verds foscos

- S'hauria de considerar la possibilitat de mantenir la fusta natural o vernissada.

S'introdueix la possibilitat de mantenir la fusta natural o vernissada.

Article 63.- Condicions d'estètica i Normes Generals

En totes les zones i com a Normes Generals:

-Es prohibeixen els balcons tipus mirador o tribunes tancades.

-Els voladissos, on estiguin permesos, estaran a una altura igual o superior a 3,5 m sobre el nivell de la voravia, i ample màxim el de la voravia, sense superar els 80 cm.

-Es prohibeixen les canals i baixants vists de recollida de pluvials de PVC.

-Es prohibeixen els prefabricats de formigó vist en baranes i gelosia de les façanes.

-Els solars que formen cantonada a dos carrers o zona lliure pública i que tinguin una superfície superior al doble del solar mínim, els seus paràmetres edificatoris seran els corresponents als solars que no formin cantonada.

-En les zones on es permeten soterranis, aquests no comptabilitzaran a efectes de volum, sempre que el seu ús sigui el d'aparcament, podent-se destinar un 15% de la seva superfície a magatzem o serveis generals de l'edificació sense que computi.

- A les zones B (Extensiva baixa) i D (Intensiva baixa).

Es deixarà previst un espai destinat a l'aparcament de vehicles ja sigui cobert (garatge) o en superfície dins del mateix solar, amb un proporció d'un vehicle per habitatge, o per cada 100 m2 de local comercial.

-Quant als usos, s'autoritza l'ús d'habitatge i locals comercials en planta baixa i habitatges en planta pis.

L'ús industrial queda limitat als tipus i zones expressades en l'article 62.

-Totes les mitgeres de les edificacions hauran de ser arrebossades o bé amb maçoneria de pedra vista.

-A la zona de Casc Antic (Zona A) i Casc Antic Especial (Zona C):

Les parets exteriors seran de pedra o bé arrebossades color terra, amb llindes i brancals de portes i finestres de pedra.

La coberta serà inclinada i amb teula àrab de faig cuit de color tradicional. Els voladissos acabaran amb ràfec proveït de trencaigües.

Les fusteries i persianes que donin a la via pública o a patis visibles des de la mateixa seran de fusta o similar i de tipologia tradicional. Les persianes hauran de dur gaufons, a excepció a aquelles situades en planta baixa i que obrin cap a l'interior, que podran tenir marc exterior. Les fusteries i persianes hauran de ser de fusta natural o vernissada o de colors marrons i verds foscos. No estan permeses les persianes enrotllables.

Tota obra precisa de reforma per a nova adaptació o ampliació, es farà conservant tots els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici.

-A les zones Extensiva Baixa (Zona B) i Intensiva baixa (Zona D).

Les parets exteriors seran de pedra, revocades o pintades de colors tradicionals i en qualsevol cas que no alterin la uniformitat del conjunt.

Les cobertes seran inclinades de teula àrab de color tradicional, almenys en els cinc primers metres des de la façana del carrer en edificació continua. En les edificacions aïllades, coberta inclinada de teula àrab en el seu color tradicional.

Les fusteries i persianes que donin a la via pública o a patis visibles des de la mateixa seran de fusta o similar i de tipologia tradicional. Les persianes hauran de dur gaufons, a excepció a aquelles situades en planta baixa i que obrin cap a l'interior, que podran tenir marc exterior. Les fusteries i persianes hauran de ser de fusta natural o vernissada o de colors marrons i verds foscos. No estan permeses les persianes enrotllables.

Informe de la Comissió Medi Ambient de les Illes Balears

Informe ambiental estratègic sobre la modificació puntual núm. 3 de les NS de Mancor de la Vall per a la modificació d'alineacions, usos i paràmetres edificatoris, i ordenances d'estètica.

Es conclou que la modificació del planejament referida s'ha de tramitar com a una AAE Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2^a del Capítol I d'avaluació ambiental estratègica de plans i programes, del Títol II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Conclusions de l'informe ambiental estratègic

1. La regulació de la construcció de piscines no podrà implicar, en cap cas, un augment de la dotació màxima de 250 litres per persona i dia establerta al PHIB 2019, i haurà de complir amb les previsions del Decret 54/2017, de 15 de desembre, pel que s'aprova el Pla Especial d'Actuació en Situacions d'Alerta i Eventual Sequera de les Illes Balears.

[Introduït a la memòria, a l'apartat 5.](#)

2. L'acabat de les piscines haurà de ser de la gamma dels ocres-terra o verdosos, per millorar la seva integració paisatgística.

[Introduït a la normativa. Article 33 bis.- Ordenança específica d'edificació de piscines en sòl urbà.](#)

3. Per a la zona residencial extensiva baixa, s'haurà de tenir en compte la perspectiva climàtica, d'acord amb el que preveu l'art. 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

[La perspectiva climàtica s'ha analitzat a l'apartat 7 del document ambiental.](#)

4. Els futurs projectes d'edificació en el marc de la MP hauran d'adoptar bones pràctiques per minimitzar la contaminació atmosfèrica, així com les màximes precaucions per evitar l'abocament accidental de substàncies contaminants, atès que el nucli urbà es localitza sobre una massa d'aigua subterrània amb moderada vulnerabilitat a la contaminació.

[Introduït al document ambiental, a l'apartat 5 referent a les mesures proposades.](#)

Relació de documents que s'han vists modificats

- Memòria
- Document ambiental estratègic

La documentació apte per a la seva aprovació provisional de la Modificació Puntual núm. 3 de les NS de Mancor de la Vall ha estat elaborada pel **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL**. En concret per:

- Aina Soler Crespí, arquitecta i directora del treball
- Margalida Mestre Morey, geògrafa
- Francisca Balle Llabrés, ambientòloga
- Alejandro Pilares García, geògraf

En representació de l'equip de treball:

Sgt: **Aina Soler Crespí**, arquitecta

Palma, a 13 d'octubre de 2022