

AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL



MP N°3 DE LES NS PER A LA MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS,
USOS I PARÀMETRES EDIFICATORIS, I ORDENANCES D'ESTÈTICA

MEMÒRIA

DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Octubre 2022

TAULA DE CONTINGUT

1	ANTECEDENTS	5
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	6
3	CONCEPTE	7
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	8
5	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTM, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANJEMANET VIGENT	10
6	COMPLIMENT DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ILLES BALEARS (DECRET 1/2020)	10
7	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	11
8	JUSTIFICACIÓ REAJUST ALINEACIONS	11
9	JUSTIFICACIÓ DE L'EXISTÈNCIA DE SOTERRANIS, COM ELEMENTS COMUNS I ANTERIORS A LES NS.	13
10	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DELS USOS I PARÀMETRES D'E.B.	14
11	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	15
12	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	24
13	ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	25
14	RESUM EXECUTIU	26
15	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	28
	ANNEX I. NORMATIVA (articles modificats)	29
	ANNEX II. ESTUDI DEL POTENCIAL EDIFICABLE EN ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA	34

1 ANTECEDENTS

L'instrument d'ordenació urbanística general actualment vigent al municipi de Mancor de la Vall són les Normes Subsidiàries (NS), aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca (CIUM) el 30 d'abril de 1992.

Un acord de la CIUM de 28 d'octubre de 1994 establí la classificació de sòl rústic del nucli de Massanella en virtut de les discrepàncies observades en la documentació del les normes que presentava simultàniament les classificacions de sòl urbà i sòl rústic (qualificació E d'especial protecció).

El 18 de març de 2005 es va aprovar definitivament amb prescripcions una Modificació Puntual de la regulació dels usos industrials en sòl rústic, consistent en la modificació dels articles 37 i 62, la introducció d'un nou article 79 i la modificació del quadre del plànol número 26 de les NS.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 27 d'octubre de 2017 va aprovar definitivament amb prescripcions la modificació de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Mancor de la Vall relativa a la implantació de sistemes generals destinats a equipament docent i accés, qualificació d'un vial en sòl urbà per a accés al nou equipament, ajustaments de límits de sòl urbà i entre qualificacions.

Actualment es troba en tramitació l'Adaptació de les NS al Pla Territorial, que s'aprovaren provisionalment al març de 2013. La Comissió Insular de Territori i Urbanisme va prendre l'acord de suspensió de l'expedient l'any 2015, fins que no s'esmenessin una sèrie de deficiències.

En paral·lel a la tramitació de l'Adaptació de les NS al Pla Territorial, es planteja modificar la normativa de les NS vigents per tal de donar una resposta eficaç a una sèrie de necessitats actuals de caràcter menor. El present document és la memòria de la modificació puntual que es proposa.

2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

Es plantegen les següents modificacions:

1. Canvi en les alineacions.

L'actual plànol d'ordenació 21, d'alineacions, es deixen parcialment fora d'ordenació algunes edificacions del Casc Antic. Es considera oportú modificar-les per tal de regularitzar la situació i preservar la morfologia i el 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.



2. Clarificar la normativa en relació a la permissió de la planta soterrani en les diferents qualificacions.

Els soterranis en les diferents qualificacions urbanes són comuns i s'han autoritzat fins aleshores d'acord en l'exposat en els articles 26, 29 i 33 de les normes subsidiàries vigents. No obstant, la voluntat del consistori és clarificar la normativa i equiparar els paràmetres referents als soterranis en totes les qualificacions per eliminar diferències en la interpretació.

Es tracta de forma concreta al punt 9 de la present memòria.

3. Modificar i racionalitzar paràmetres edificatoris en la zona Extensiva Baixa.

Es proposa reduir a 400 m² la parcel·la mínima, equiparant-la per les edificacions unifamiliars aïllades i adossats. Es proposa també la reducció de la façana mínima, equiparant les dues tipologies a 15 metres. L'índex d'intensitat d'ús s'estableix en un (1) habitatge cada 200 m² de solar. Com a principal novetat s'incorpora una façana mínima per edifici, de 6 metres en paral·lel a la línia de carrer, i es mantenen les reculades, tot i establir-se un requisit d'exoneració d'aquestes, sempre que la parcel·la sigui independent amb anterioritat a 1982.

A més, s'ajusta a la baixa l'edificabilitat permesa, ja que aplicant els paràmetres vigents de reculades i nombre de plantes establert, no es podia arribar a esgotar.

L'objectiu de la modificació d'aquests paràmetres és el d'afavorir un model edificatori més equilibrat i racional, 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.

Es tracta de forma concreta al punt 10 de la present memòria

4. **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. Fins al moment les llicències s'han regit per normes d'edificació. És per això que s'incorpora una regulació que estableix els supòsits de còmput d'ocupació i edificabilitat, s'estableix també, entre d'altres criteris, les condicions generals de reculada tant per les piscines com per les instal·lacions i edificacions annexes.

5. **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.

3 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 171 del *Reglament general de Mallorca*.

El concepte de **revisió** està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: "*Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.*"

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

El present document s'ha de considerar com una **modificació** del planejament urbanístic vigent perquè preveu canvis aïllats en la normativa vigent de les normes subsidiàries i lleugeres correccions en el plànol d'alineacions, sense que aquests suposin, en cap cas, canvis substancials en el model urbanístic i territorial del municipi.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La necessitat de la modificació s'explica perquè cal adequar el planejament vigent a la realitat i les necessitats actuals del municipi, adequant el plànol d'alineacions als edificis preexistents, racionalitzant els paràmetres edificatoris en la zona Extensiva Baixa, admetent la planta sotterrani en les zones de casc antic i extensiva baixa, incorporant una nova regulació de piscines i modificant les ordenances d'estètica en relació a les fusteries, per tal d'admetre noves possibilitats i materials constructius.

La conveniència de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, ja que el planejament vigent no reflecteix adequadament les alineacions reals del casc antic ni la presència de soterranis en casc antic o en zona extensiva baixa, estableix paràmetres urbanístics desiguals i inadequats en zona Extensiva Baixa i no regula suficientment aspectes com les piscines o les característiques admissibles de les fusteries, que han evolucionat en els darrers anys.

L'oportunitat s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per dur a terme aquests canvis. És oportú modificar el planejament vigent amb la finalitat d'adaptar-se a la realitat i a les actuals necessitats del municipi.

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

En aquest apartat es tracten els requeriments que fa el Reglament general de Mallorca de la Llei 2/2014.

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

“Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

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

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

a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

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

La present modificació inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. Atesa la naturalesa dels canvis proposats, no es considera necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació ambiental ni d'un estudi de la mobilitat generada.

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

Pel que fa a les **alineacions**, l'article 75 de *Determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat*, al seu punt 1.d exposa que:

d) Traçat detallat i característiques de la xarxa viària, amb la classificació en funció del trànsit previst, precisant l'amplària dels vials, i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i de les rasants, diferenciant, si escau, l'alineació exterior, que separa els sòls de domini públic dels sòls de titularitat privada, de l'alineació de l'edificació. La xarxa viària ha de garantir, en tot cas, que es compleix la normativa sectorial que és aplicable en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat.

Mitjançant la present modificació puntual es pretén ajustar les incorreccions que presenta la cartografia vigent per tal que no restin parts d'habitatges fora d'ordenació.

Pel que fa a la **modificació i racionalització paràmetres edificatoris**, així com la **incorporació de la regulació de piscines** i la **modificació de les ordenances d'estètica** per tal de precisar les característiques exigides per a fusteries, cal tenir en compte el punt 1.f del mateix article 75:

f) Reglamentació detallada de l'ús, del volum i de les condicions higienicosanitàries dels terrenys i construccions, així com ordenar les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, de les edificacions i del seu entorn, relatives a l'altura, el nombre de plantes sobre i sota rasant, reculades, volums, i també la dotació d'aparcaments exigible a les edificacions i altres determinacions anàlogues no incloses en l'ordenació estructural.

La present Modificació Puntual clarifica d'admissió de la planta soterrani a les qualificacions Zona A.-Casc Antic i Zona B.-Extensiva Baixa, incloses en l'article 62. Així mateix, de la qualificació Zona B.-Extensiva Baixa, es proposa disminuir la parcel·la mínima de 600 m² actuals per a edificacions adossades a 400 m², establir una intensitat d'ús més restrictiva, passant dels 150 m² de solar actuals a 200 m² i altres criteris com una façana mínima d'edifici en paral·lel a la línia de carrer de 6 metres i condicions d'exoneració de reculades. S'introduirà un nou article 80, al final de les normes, sobre la regulació de piscines i, en darrer lloc, es proposa la modificació

de l'article 63 de condicions d'estètica i normes generals, on s'eliminarà la prohibició de fusteries metàl·liques i d'alumini vistes en façana, i també es modificaran els detalls concrets sobre fusteries de la zona de Casc Antic i Casc Antic Especial que serà més genèrica.

5 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTM, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANJEMANET VIGENT

La present modificació no afecta a determinacions del Pla Territorial de Mallorca. Ara bé, cal tenir en compte:

Pel que fa a la introducció de la regulació de la construcció de piscines, s'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.

Així mateix, s'haurà de tenir en compte les dotacions per abastament d'aigua que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears per a la població, les quals en cap cas podran superar, tal com estableix al seu article 33, la dotació màxima de 250 litres per persona i dia.

A més, la modificació dels paràmetres per a la zona residencial extensiva baixa pretén afavorir un model edificatori més equilibrat i racional, que faciliti la construcció d'habitatges unifamiliars adossats d'una superfície adequada per a l'ús de primera residència. Respecte això, s'hauran de tenir en consideració les determinacions de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. Especialment, s'haurà de tenir present el que estableix la secció primera del capítol 2, referent a l'eficiència energètica en edificacions, i la secció primera del capítol 3, relatiu a les energies renovables.

6 COMPLIMENT DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ILLES BALEARS (DECRET 1/2020)

L'avaluació ambiental estratègica és un procediment administratiu instrumental d'obligat compliment per a l'aprovació o adopció de plans i programes així com les seves revisions o modificacions.

Actualment, la normativa en vigor en matèria d'avaluació d'impacte ambiental a l'estat espanyol és la *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental*. En l'àmbit autonòmic, la legislació d'aplicació és el Decret 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el *Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears* (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020).

Tal i com preveu la legislació esmentada, l'objectiu de l'AAE és analitzar els possibles efectes significatius dels plans o programes proposats sobre el medi ambient, justificar-ne la seva necessitat i demostrar la seva conveniència tot valorant possibles alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables. Per tal de garantir la sostenibilitat ambiental de les propostes, els efectes sobre el medi ambient que se'n derivin han de ser proporcionals i assumibles i, en tot cas, s'han de proposar les

mesures preventives, correctores o compensatòries necessàries per tal de minimitzar els impactes negatius.

D'acord amb la proposta tramita avaluació ambiental estratègica simplificada de la present modificació puntual.

7 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Es planteja la inclusió de diferents modificacions de les normes urbanístiques, les quals es poden classificar entre aquelles que tenen com objectiu adaptar les normes a les edificacions existents, o a les seves característiques, com és el cas de les alineacions i les ordenances d'estètica. D'altra banda, hi ha aquelles modificacions que tenen com objectiu racionalitzar usos i paràmetres edificatoris i incorporar la regulació de les piscines, sempre des del caire d'incorporar una major restricció. En darrer lloc, pel que fa a la incorporació de la planta soterrani, es regularitza un ús tradicionalment estès en el nucli de Mancor i s'incorpora en les qualificacions de Casc Antic i Extensiva Baixa.

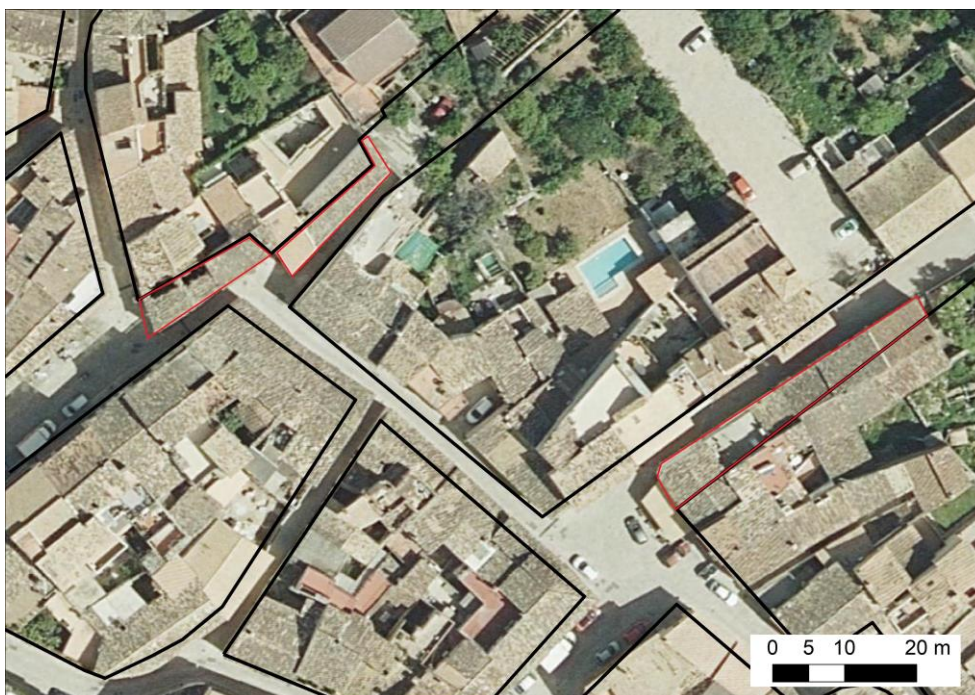
Per tots els casos esmentats, l'alternativa de no actuació a la modificació (Alternativa 0) suposaria la permanència d'una regulació inadequada o, simplement, la manca d'una regulació específica. Per altra banda, la present modificació no proposa, en cap cas, el desenvolupament d'una actuació de transformació urbanística en una localització específica. En tot cas, només es proposa una nova regulació dels paràmetres urbanístics de les zones residencials extensives. És per aquest motiu, que es descarta avaluar alternatives d'ubicació.

8 JUSTIFICACIÓ REAJUST ALINEACIONS

L'article 122 del reglament de la Llei 2/2014 estableix en el seu punt 3 el següent:

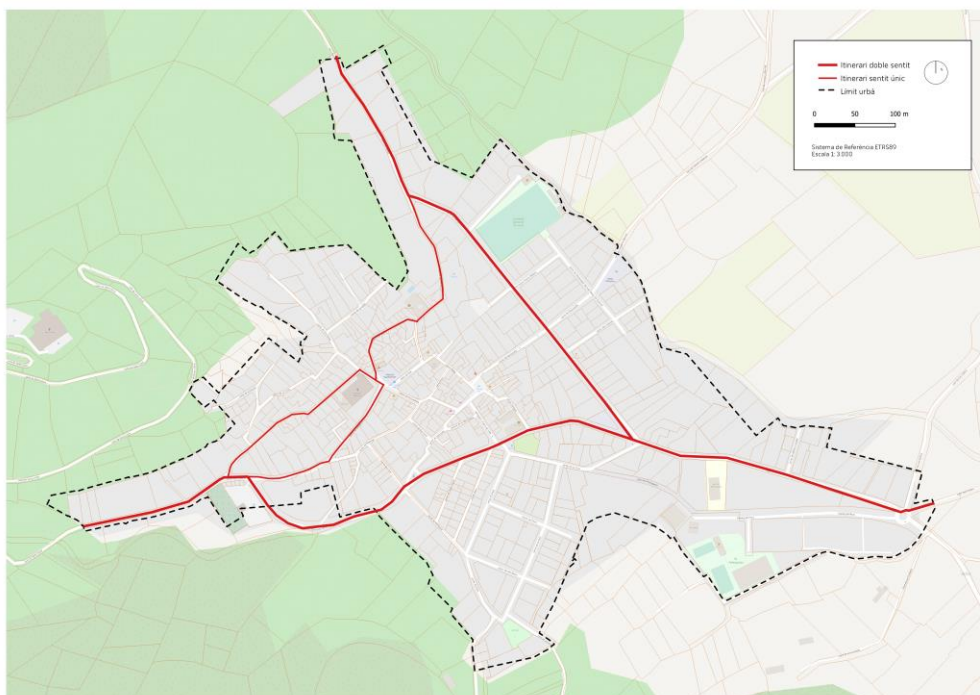
3. En sòl urbà i en sòl urbanitzable, els estudis de detall poden adaptar o reajustar, si és necessari, les alineacions i rasants previstes i assenyalades en el pla general, parcial o especial, en les condicions que fixin els instruments esmentats de jerarquia superior. En tot cas, l'adaptació o reajust s'ha de justificar a partir de la realitat topogràfica o geogràfica dels terrenys, i en circumstàncies objectives que la facin necessària per configurar millor les zones viàries i els espais públics, i per evitar reculades o traçats forçats o que resultin antiestètics. En cap cas no pot comportar reducció de l'ample i la superfície de l'espai destinat a zona viària ni de les superfícies destinades a espais lliures. L'adaptació o reajust d'alineacions tampoc no pot suposar augment del volum edificable en l'aplicació de les normes urbanístiques al resultat de l'adaptació o reajust realitzat.

D'acord amb això, tot seguit en el present apartat es mostra a partir de l'ortofoto 2018-2019 i l'ordenació vigent les alineacions que es proposa millorar.



La imatge damunt d'aquestes línies mostra, en negre, les actuals alineacions i, en vermell, els canvis que es proposen per tal de no deixar edificacions tradicionals del casc antic parcialment fora d'ordenació.

Si més no, aquests canvis són conseqüència també d'un canvi de prioritats a l'hora de plantejar la mobilitat en l'àmbit del centre històric del nucli. No es veu necessari obrir carrers que facilitin la mobilitat lligada als cotxes en aquest àmbit.



Com pot veure a l'esquema, la mobilitat al nucli està garantida tot i la modificació de les alineacions.

9 JUSTIFICACIÓ DE L'EXISTÈNCIA DE SOTERRANIS, COM ELEMENTS COMUNS I ANTERIORS A LES NS.

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.

Article 26. Volum edificable o edificat

És el comprés entre els elements constructius del tancament o coberta de totes les plantes edificades. S'exclou del volum el darrer forjat, les cobertes inclinades no practicables i amb pendents inferiors a 30º.

S'exclou igualment del volum edificable els soterranis complets entenent-se per tals aquells que en cap punt del seu perímetre de tancament sobrepassin més de 0,90 metres el terreny natural en edificis aïllats o la rasant del carrer en cas d'edificació contínua i sempre que l'espai resultant no es destini més que a aparcament, traster, magatzem o a serveis generals de l'edificació.

Els balcons, terrasses, galeries, porxos o escales que estiguin coberts per altres elements formaran part del volum edificat íntegrament si estan tancats per tres dels seus costat segons el criteri expressat a l'article 24. En els demés supòsits no comptabilitza com a volum.

Article 29. Altura edificable en edificació aïllada.

En edificació aïllada l'altura es mesurarà, en cada punt, des de la cara superior del solat de la planta, més baixa, amb l'excepció dels soterranis complets, fins la cara inferior del forjat de sostre de la planta més alta mesurats en una mateixa vertical.

Les diferències de cotes verticals entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa mesurada al nivell del seu paviment, i el terreny natural serà com a màxim de 1,60 metres.

Sobre aquesta altura només es permetrà en qualsevol cas l'elevació dels elements descrits en els epígrafs a, b, c i d de l'article 28.

Article 33. Soterranis

S'entendrà per soterrani tota planta coberta i practicable on el sostre de la qual no superi en cap dels punts perimetrals el nivell del terreny natural o la rasant del carrer en el tram de façana en cas d'edificació contínua (entre mitjaneres).

Els semisoterranis el sostre dels quals no superi en cap dels seus punts perimetrals en més de 1 metre el nivell del terreny natural, tindran consideració de soterranis a efectes d'aquestes normes i a aquests mateixos efectes i en el cas de l'edificació contínua s'entendrà el màxim de 1 metre sobre la menor de cada rasant del carrer en el tram de la façana.

Tota la normativa annexa a les futures normes i plans especials que poguessin redactar-se a l'empara d'aquestes normes subsidiàries recolliran aquestes definicions amb l'objectiu d'unificar criteris dins de tot el municipi.

Així doncs, la proposta de modificació és equiparar els paràmetres de les diferents qualificacions referent a l'altura per tal d'eliminar confusions. D'acord a això, es farà referència concreta als soterranis "S" en totes les qualificacions, és a dir, s'afegirà a Casc antic i a Extensiva baixa.

10 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DELS PARÀMETRES D'E.B.

Es proposa reduir a 400 m² la parcel·la mínima, equiparant-la per les edificacions unifamiliars aïllades i adossats. Es proposa també la reducció de la façana mínima, equiparant les dues tipologies a 15 metres. L'índex d'intensitat d'ús s'estableix en un (1) habitatge cada 200 m² de solar. Com a principal novetat s'incorpora una façana mínima per edifici, de 6 metres en paral·lel a la línia de carrer, i es mantenen les reculades, tot i establir-se també un requisit d'exoneració d'aquestes, sempre que la parcel·la sigui independent amb anterioritat a 1982 i es compleixi amb la façana mínima i/o amb el fons mínim.

Amb la present proposta de modificació de paràmetres s'aconsegueix afavorir el model edificatori, convertint-lo amb més equilibrat i racional. D'aquesta manera es facilita la construcció d'habitatges unifamiliars adossats d'una superfície adequada per a ús de primera residència, en detriment d'un model edificatori més dispers, de grans cases unifamiliars aïllades, sovint associat a segona residència.

Amb la introducció dels 6 metres de façana mínima per edifici en paral·lel a la línia de carrer es segueix mantenint la tipologia unifamiliar com a única opció per aquelles parcel·les que compleixen amb la façana mínima, però és inferior a 18 metres, i s'elimina la possibilitat de donar lloc a blocs de fileres d'adossats situats perpendicularment a l'alineació del carrer.

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. Aquest conclou que amb la modificació dels paràmetres es redueix la capacitat màxima edificatòria en -95 habitatges.

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 proposa 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.

Pel que fa a la modificació dels usos, simplement s'unifiquen els usos previstos en la normativa vigent en la proposta de modificació. Es permeten exactament els mateixos: habitatges unifamiliars i adossats, ús industrial en categoria C i públic.

11 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

A) En relació a les alineacions:

Ordenació vigent

Les alineacions vigents apareixen en els plànols d'ordenació "19. Suelo urbano. Zonificación" i "21. Suelo urbano. Alineaciones previstas. Rasantes".

Ordenació proposada

Es modifiquen els plànols d'ordenació "19. Suelo urbano. Zonificación" i "21. Suelo urbano. Alineaciones previstas. Rasantes"

B) En relació a la planta soterrani en CA i EB, i en relació a paràmetres i usos en EB

Ordenació vigent

En relació a la planta soterrani en CA i EB

Article 62.- El sòl Urbà del T.M. de Mancor de la Vall comprèn els terrenys així classificats en els plànols d'Ordenació i que es resumeixen en el nucli de capçalera del Terme.

Per a edificar en aquestes zones cal que els terrenys reuneixin els requisits legalment establerts perquè puguin tenir la consideració de solar. En el sòl urbà de Mancor de la Vall s'han diferenciat les següents zones, que vénen grafades en el planol nº17:

Zona A.-CASC ANTIC.-Zona de carrers estrets i pendent considerable, amb edificació contínua i antiga.

Tipus d'Ordenació: Contínua.

Solar mínim: 200m² .

Façana mínima: 10m.

Fons mínim: 20m.

Ocupació: 60% (arribant al 80% en solars en cantó).

Volum màxim: 6m³/m² (arribant a 7m³/m² en solars en cantó).

Separació mínima al fons: 3m.

En el cas d'ocupacions i volums existents superiors a aquests paràmetres i sempre que en la parcel·la sobre la qual s'assenta l'edificació no arribi a la superfície mínima de 200m², es permetrà l'ocupació i volum existents sempre que es justifiqui gràficament i fotogràficament l'ocupació i volums actuals.

Altura: B+1P+Altell (8 metres màxim).

Usos: Habitatges, Residencial, Públic. Industrial Categories C

VOLADISSOS.-En carrers menors de 10 m. d'ample es prohibeixen els voladissos.

En carrers de 10m. o superiors es permeten voladissos simples simples, balconades amb ample màxim el de la vorera o 1,00 metre com a màxim. S'exceptuen els simples aleros amb un ample màxim de 0,60 metres. Es prohibeixen totalment els voladissos tipus mirador.

Zona B.-EXTENSIVA BAIXA.-Zona d'edificacions aïllades, coincidents amb les vies d'accés a la localitat.

Tipus d'Ordenació:Aïllada (4 metres carrers--3,00 metres límits) UNIFAMILIAR AÏLLADA:

Solar mínim: 400m² .
Façana mínima: 15m.
Fons mínim: 15m.
Ocupació: 40%
Volum màxim: 3m³/m²
Altura: P.B+1P (7,00 metres)

UNIFAMILIAR ADOSSAT:

Intensitat d'ús: Un habitatge per cada 150m² de solar.
Solar mínim: 600 m² .
Façana mínima: 30m.
Fons mínim: 15m.
Ocupació: 40%.
Volum màxim: 3 m³/m²
Altura: P.B+1P (7,00 metres)

USOS:

Habitatge unifamiliar aïllat o adossat.
Públic.
Ús industrial en categories C .

En relació a paràmetres i usos en EB

Article 62:

Zona B.-EXTENSIVA BAIXA.-Zona d'edificacions aïllades, coincidents amb les vies d'accés a la localitat.

Tipus d'Ordenació:Aïllada (4 metres carrers--3,00 metres límits) **UNIFAMILIAR AÏLLADA:**

Solar mínim: 400m² .

Façana mínima: 15m.

Fons mínim: 15m.

Ocupació: 40%

Volum màxim: 3m³/m²

Altura: P.B+1P (7,00 metres)

UNIFAMILIAR ADOSSAT:

Intensitat d'ús: Un habitatge per cada 150m² de solar.

Solar mínim: 600 m² .

Façana mínima: 30m.

Fons mínim: 15m.

Ocupació: 40%.

Volum màxim: 3 m³/m²

Altura: P.B+1P (7,00 metres)

USOS:

Habitatge unifamiliar aïllat o adossat.

Públic.

Ús industrial en categories C .

Les NS també compten amb el següent quadre annex:

NORMAS DE PARCELACION Y EDIFICACION EN SUELO URBANO

ZONAS	CALIFICACION	PARCELA MINIMA m2	FACHADA MINIMA	FONDO MINIMO	TIPO ORDENACION	SEPARACION CALLE AREAS PUBLICAS	SEPARACION MEDIANERAS	Ocupacion	ALTURA	VOLUMEN MAXIMO	NUMERO PLANTAS	USOS	OBSERVACIONES
SUELO URBANO	A	CASCO ANTIGUO 200 m2	10 m.	20 m	CONTINUA	—	SEPARACION A FONDO PARCELA 3 m.	LA EXISTENTE LLEGANDO AL 60% EN SOLARES EN ESQUINA LLEGANDO AL 80%	B+1P+ALTILLO 7 m.	EL EXISTENTE LLEGANDO A 6 m3/m2. EN SOLARES EN ESQUINA LLEGANDO A 7 m3/m2.	B+1P+ALTILLO	Viviendas, Residencial, Publico Industrial categorías C	* Se exceptúan las parcelas existentes con anterioridad a 23 de Marzo de 1982
	B	EXTENSIVA BAJA 400 m2 600 m2	15 m. 15 m. 30 m. 15 m.	—	AISLADA	4 m.	3 m.	40%	PB+PP 7 m.	3 m3/m2	PB+PP	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA USO INDUSTRIAL EN CATEGORIAS C PUBLICO USO INDUSTRIAL EN CATEGORIAS C VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR 6 m. EN VIVIENDAS ADOSADAS: UNA VIVIENDA CADA 150 M2. DE SOLAR
	C	CASCO ANTIGUO ESPECIAL LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	AISLADA O PAREADA	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE +10%	LA EXISTENTE	EL EXISTENTE +0.5 m3/m2.	LAS EXISTENTES	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA PUBLICO USO INDUSTRIAL EN CATEGORIAS C	LOS PARAMETROS EXISTENTES SE CONTABILIZARAN A FECHA 23 de Marzo de 1982 LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS SERAN DE PIEDRA CUBIERTAS DE TEJA ARABE Los aumentos de volumen y ocupacion se entenderán tendientes a dotar las edificaciones existentes de los aspectos de higiene y servicio anexo a la vivienda
	D	INTENSIVA BAJA 200 m2	10 m.	20 m	CONTINUA O BLOQUE AISLADO	BLOQUES AISLADOS 5 m.	BLOQUES AISLADOS: 5 m.	P.SOTANOS/100% P.BAJA 75% P.FOND 60% P.ALTILLO 40% EN ESQUINAS: P.SOTANOS/100% P.BAJA 85% P.PISO 75% P.ALTILLO 40%	7 m3/m2 8 m. SOT+PB+PP+ALTILLO 8 m.	7 m3/m2 EN ESQUINA 8 m3/m2	SOT+PB+PP+ALTILLO	PUBLICO-SERVICIOS-RESIDENCIAL VIVIENDAS INDUSTRIAL CATEGORIA A SITUACION A-1 y A-2 CATEGORIA B CATEGORIA C	LOS SOTANOS DESTINADOS A APARCAMIENTO NO COMPUTARAN COMO VOLUMEN HIENDO DESTINARSE HASTA UN 15% A ALMACEN O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS * EN BLOQUES AISLADOS SEPARACION MEDIANERAS Y FONDO MINIMO 5 m
ZV	ZONA VERDE	INEDIFICABLE SALVO EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARACTER MUNICIPAL											
EQ	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EDIFICACIONES DE TIPO PUBLICO Y SOCIAL SEGUN NECESIDADES DE LA CORPORACION MUNICIPAL											

DEFINICION ALTILLO.— SE ENTENDERÁ COMO TAL EL ESPACIO COMPRENDIDO ENTRE EL FORJADO TECHO PLANTA PISO Y EL FORJADO INCLINADO DE LA CUBIERTA, SIEMPRE QUE LOS huecos DE LAS VENTANAS DE LA FACHADA A LA CALLE NO EXCEDAN DE 0,70x3,70 m. O BIEN CUANDO A LO LARGO DE LA FACHADA SE DISPONGA DE UN PORCHE TERRAZA DE 1,50 m. DE ANCHO



EN TODAS LAS ZONAS: OBLIGATORIA LA PREVISION DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA O POR CADA 100 m2 DE LOCAL COMERCIAL EN OBRAS DE NUEVA PLANTA
* SE PROHIBEN LOS MIRADORES, CANALONES Y BAJANTES VISTOS DE FIBROCEMENTO, HORMIGON O P.V.C., CARPINTERIA Y CERRAJERIA DE ALUMINIO O PVC, CUBIERTAS DE FIBROCEMENTO Y PREFABRICADOS DE HORMIGON VISTO EN FACHADAS.
* EN CALLES DE ANCHO > 10 m. SE PERMITIRAN VOLADIZOS HASTA UN ANCHO DE 0,80 m. SITUADOS COMO MINIMO A 3,50 m. SOBRE EL NIVEL DE LA ACERA Y SEPARADOS 1 m. DE LOS EJES DE MEDIANERA.

Ordenació proposada**En relació a la planta soterrani en CA i EB, i en relació a paràmetres i usos en EB**

"Article 62.- El sòl urbà del T.M. de Mancor de la Vall comprèn els terrenys així classificats en els plànols d'Ordenació i que es resumeixen en el nucli de capçalera del Terme.

Per a edificar en aquestes zones cal que els terrenys es reuneixin els requisits legalment establerts perquè puguin tenir la consideració de solar. En el sòl urbà de Mancor de la Vall s'han diferenciat les següents zones, que vénen grafades en el plànol 17:

Zona A.- CASC ANTIC.- Zona de carrers estrets i pendent considerable, amb edificació contigua i antiga.

Tipus d'ordenació: Contínua.

Solar mínim: 200 m2

Façana mínima: 10 m

Fons mínim: 20 m.

Ocupació: 60% (arribant al 80% en els solars en cantonada).

Volum màxim: 6 m3/m2 (arribant als 7 m3/m2 en solars en cantonada).

Separació mínima al fons: 3 m.

En el cas d'ocupacions i volums existents superiors a aquests paràmetres i sempre que en la parcel·la sobre la qual s'assenta l'edificació no arribi a la superfície mínima de 200 m2, es permetrà l'ocupació i volums actuals.

Altura: S+B+1P+Altell (Total 8'00 m)

Usos: Habitatges, Residencial, Públic, Industrial Categories C

VOLADISSOS.- En carrers menors de 10 m d'ample es prohibeixen els voladissos.

En carrers de 10 m o superiors es permeten voladissos simples, balconades amb l'ample màxim de la vorera o 1,00 metre com a màxim. S'exceptuen les volades simples amb un ample màxim de 0,60 metres. Es prohibeixen totalment els voladissos tipus mirador.

Zona B.- EXTENSIVA BAIXA.- Zona d'edificacions aïllades, coincidents amb les vies d'accés a la localitat.

Tipus d'Ordenació: Aïllada (4 metres carrers - 3,00 metres límits)

UNIFAMILIAR AÏLLADA O ADOSSADA

Intensitat d'ús: Un habitatge per 200 m² de solar

Solar mínim 400 m²,

Façana mínima parcel·la: 15m

Façana mínima edifici(*): 6m. en paral·lel a la línia de carrer

Fons mínim: 15 m

Ocupació: 40%

Volum màxim 2,4 m³/m²

Edificabilitat: 0,8 m²/m²

Altura: S+PB+1P (Total 7,00 m)

USOS:

Habitatge unifamiliar aïllat o adossat

Públic

Ús industrial en categories C.

Les parcel·les que es troben qualificades com a Extensiva Baixa, que consten com a solar independent amb anterioritat a l'any 1982 i que presenten unes dimensions inferiors en qualsevol de les dues direccions (amplada i/o profunditat) a 15m, poden exonerar-se del compliment de reculades, tot presentant un estudi de detall."

(*) Es correspon amb la longitud mínima de l'edificació corresponent a un habitatge. Exclou les reculades a partions.

Quadre Annex "Normas de parcelación y edificación en suelo urbano":

NORMAS DE PARCELACION Y EDIFICACION EN SUELO URBANO

ZONAS	CALIFICACION	PARCELA MINIMA m2.	FACHADA MINIMA FONDO MINIMO	TIPO ORDENACION	SEPARACION CALLE AREAS PUBLICAS	SEPARACION MEDIANERAS	Ocupacion	ALTURA	VOLUMEN MAXIMO.	NUMERO PLANTAS	USOS	OBSERVACIONES
SUELO URBANO	A	CASCO ANTIGÜO 200 m2.	10 m. 20 m.	CONTINUA	---	SEPARACION A FONDO PARCELA 3 m.	LA EXISTENTE LLEGANDO AL 60% EN SOLARES EN ESQUINA LLEGANDO AL 80%	SOTANO + P+P+ALTILLO 6 m. SOTANO + PB+PP 7 m.	EL EXISTENTE LLEGANDO A 6 m3/m2. EN SOLARES EN ESQUINA LLEGANDO A 7 m3/m2.	B+PB+ALTILLO	Viviendas, Residencial, Publico Industrial categorias C	* Se exceptúan las parcelas existentes con anterioridad a 23 de Marzo de 1982
	B	EXTENSIVA BAJA 400 m2	15 m / 15 m.	AISLADA O ADOSADA	4 m.	3 m.	40%	SOTANO + PB+PP 7 m.	3 m3/m2	PB+PP	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA USO INDUSTRIAL EN CATEGORIAS C PUBLICO	DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR 6 m. EN VIVIENDAS ADOSADAS UNA VIVIENDA CADA 200 M2 DE SOLAR **
	C	CASCO ANTIGÜO ESPECIAL LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	AISLADA O PAREADA	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE +10%	LA EXISTENTE	EL EXISTENTE +0,5 m3/m2	LAS EXISTENTES	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA PUBLICO USO INDUSTRIAL EN CATEGORIAS C	LOS PARAMETROS EXISTENTES SE CONTABILIZARAN A FECHA 23 de Marzo de 1982 LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS SERAN DE FIBRA CUBIERTAS DE TEJA ARABE Los cuencos de volumen y ocupacion se entenderán tendientes a dotar las edificaciones existentes de los servicios de higiene y servicio anexo a la vivienda
	D	INTENSIVA BAJA 200 m2.	10 m. 20 m.	CONTINUA O AISLADO BLOQUE AISLADO	BLOQUES AISLADOS 5 m.	BLOQUES AISLADOS 5 m.	P.SOTANO 0,00% P.BAJA 75% P.PISO 95% P.ALTILLO 40% EN ESQUINAS P.SOTANO 0,00% P.BAJA 85% P.PISO 75% P.ALTILLO 40%	SOTANO + P+P+ALTILLO 6 m. SOTANO + PB+PP+ALTILLO 8 m3/m2	7 m3/m2 EN ESQUINA 8 m3/m2	SOTANO + P+P+ALTILLO	PUBLICO-SERVICIOS-RESIDENCIAL VIVIENDAS INDUSTRIA: CATEGORIA A: SITUACION A-1 y A-2 CATEGORIA B CATEGORIA C	LOS SOLANOS DESTINADOS A APARCAMIENTO NO COMPUTARAN COMO VOLUMEN HEDENDO DESTINARSE HASTA UN 15% A ALMACEN O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS * EN BLOQUES AISLADOS SEPARACION MEDIANERAS Y FONDO MINIMO 5 m.
ZV	ZONA VERDE	INEDIFICABLE SALVO EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARACTER MUNICIPAL										
EQ	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EDIFICACIONES DE TIPO PUBLICO Y SOCIAL SEGUN NECESIDADES DE LA CORPORACION MUNICIPAL										

DEFINICION ALTILLO.- SE ENTENDERA COMO TAL EL ESPACIO COMPREDIDO ENTRE EL FORJADO TECHO PLANTA PISO Y EL FORJADO INCLINADO DE LA CUBIERTA, SIEMPRE QUE LOS HUECOS DE LAS VENTANAS DE LA FACHADA A LA CALLE NO EXCEDAN DE 0,70X0,70 m. O BIEN CUANDO A LO LARGO DE LA FACHADA SE DISPONGA DE UN PORCHE TERRAZA DE 1,50 m. DE ANCHO



EN TODAS LAS ZONA, OBLIGATORIA LA PREVISION DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA O POR CADA 100 m2 DE LOCAL COMERCIAL, EN OBRAS DE NUEVA PLANTA.
* SE PROHIBEN LOS MIRADORES, CANALONES Y BAJANTES VISTOS DE FIBROCEMENTO, HORMIGON O P.V.C., CARPINTERIA Y CERRAJERIA DE ALUMINIO O PVC, CUBIERTAS DE FIBROCEMENTO Y PREFABRICADOS DE HORMIGON VISTO EN FACHADAS.
* EN CALLES DE ANCHO > 10 m. SE PERMITIRAN VOLADIZOS HASTA UN ANCHO DE 0,80 m. SITUADOS COMO MINIMO A 3,50 m. SOBRE EL NIVEL DE LA ACERA Y SEPARADOS 1 m. DE LOS EJES DE MEDIANERA.

D) En relació a les piscines:

Ordenació vigent

No hi ha regulació

Ordenació proposada

Article 33 bis.- Ordenança específica d'edificació de piscines en sòl urbà (dins l'apartat 1.3.2.- Normas de Edificación)

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

E) En relació a les fusteries:

Ordenació vigent

Artículo 63.- Condiciones de estética y Normas Generales.

En todas las zonas y como Normas Generales:

- Se prohíben los balcones tipo mirador o tribunas cerradas.
- Los voladizos donde estén permitidos estarán a una altura igual o superior a 3,5 m. sobre el nivel de la acera, y ancho máximo el de la acera, sin superar los 80 cm.
- Se prohíben los canalones y bajantes vistos de recogida de pluviales de PVC.
- Se prohíben la carpintería metálica y de aluminio vista en la fachadas.
- Se prohíben los prefabricados de hormigón visto en barandillas y celosías de las fachadas.
- Los solares que forman esquina a dos calles o zona libre pública y que tengan una superficie superior al doble del solar mínimo sus parámetros edificatorios serán los correspondientes a los solares que no formen esquina.
- En las zonas donde se permitan sótanos, éstos no contabilizarán a efectos de volumen, siempre que su uso sea el de aparcamiento, pudiendo destinarse un 15% de su superficie a almacén o servicios generales de la edificación sin que compute.

- En las zonas B (Extensiva baja) y D (intensiva Baja).

Se dejará previsto un espacio destinado al aparcamiento de vehículos ya sea cubierto (garaje) o en superficie dentro del mismo solar, con una proposición de un vehículo por vivienda, o por cada 100 m² de local comercial.

- En cuanto a los usos se autoriza el uso vivienda y locales comerciales en pta. baja y viviendas en pta. piso.

El uso industrial queda limitado a los tipos y zonas expresados en el Artº 62.

- Todas las medianerías de las edificaciones deberán quedar revocadas y enlucidas o bien con mampostería de piedra vista.

- En la zona de Casco Antiguo y Casco Antiguo Especial:

Las paredes exteriores serán de piedra o bien revocadas color tierra, con dinteles y jambas de puertas y ventanas de piedra.

La cubierta será inclinado y con teja árabe de barro cocido de color tradicional. Los aleros acabarán con alero provisto de goterón.

La carpintería será de madera y las persianas de librillo mallorquinas color madera o verde oscuro. No se permitirá en ningún caso la colocación de puertas metálicas, enrollables o cualquier otra de tipo industrial en las aberturas que den a la vía pública o a patios visibles desde la misma.

Toda obra precisa de reforma para nueva adaptación o ampliación, se hará

conservando todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio.

- En las Zonas Extensiva Baja e Intensiva Baja:

Las paredes exteriores serán de piedra, revocadas o pintadas de colores tradicionales y en cualquier caso que no alteren la uniformidad del conjunto.

Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe color tradicional, al menos en los cinco primeros metros desde la fachada de la calle en edificación continua. En las edificaciones aisladas, cubierta inclinada de teja árabe en su color tradicional.

La carpintería será de madera y las persianas de librillo mallorquinas de madera barnizada a pintadas de color verde.

Ordenació proposada

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.

12 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, al seu article 22.3 estableix que:

Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.

(...)

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística hauran d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderi, en particular, l'impacte de l'actuació a les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Conseqüentment, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), a l'article 47 desenvolupa el contingut dels estudis econòmics del planejament:

Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament.

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

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

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

Justificació de la no necessitat d'Estudi Econòmic i Financer ni d'Informe de Sostenibilitat Econòmica

L'objecte d'aquesta modificació puntual és el d'introduir canvis necessaris a la normativa vigent que permetin ajustar les alineacions a la realitat de les edificacions del casc antic, racionalitzar els paràmetres edificatoris en la zona R-EB, admetre la planta soterrani en les zones de casc antic i extensiva baixa, incorporar una nova regulació de piscines i actualitzar ordenances d'estètica en relació a les fusteries. Cap dels canvis esmentats planteja projectes de transformació urbanística ni comporten despeses –ja siguin d'execució o de manteniment– per a l'administració pública. Pels motius exposats, per tant, no es considera necessària l'elaboració d'un Estudi Econòmic i Financer o d'un Informe de Sostenibilitat Econòmica.

13 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

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

La present modificació puntual de planejament planteja canvis menors en la normativa que no suposen cap increment edificatori ni la dotació de nous espais públics o d'equipaments que puguin generar nova mobilitat. Tampoc es proposa cap canvi que afecti l'actual xarxa viària ni el seu funcionament. Per tot l'exposat, **no es considera necessària la incorporació d'un estudi de mobilitat generada.**

14 RESUM EXECUTIU

L'Article 25 del TRLS 2015, en relació a la publicitat i eficàcia de la gestió pública urbanística, en el seu apartat 3 estableix:

“En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá influir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

De la mateixa manera, la Llei 12/2017 LUIB estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

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

(...)

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

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 i el seu abast.

1. Canvi en les alineacions

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.

2. Clarificar la normativa en relació a la permissió de la planta soterrani en les diferents qualificacions

Els soterranis en aquestes qualificacions urbanes són comuns i s'han autoritzat fins aleshores d'acord en l'exposat en els articles 26, 29 i 33 de les NS vigents. No obstant, la voluntat del consistori és clarificar la normativa i equiparar els paràmetres referents als soterranis en totes les qualificacions per eliminar diferències en la interpretació.

3. Modificar i racionalitzar paràmetres edificatòris en la zona Extensiva Baixa.

Es proposa reduir a 400 m² la parcel·la mínima, equiparant-la per les edificacions unifamiliars aïllades i adossats. Es proposa també la reducció de la façana mínima, equiparant les dues tipologies a 15 metres. L'índex d'intensitat d'ús

s'estableix en un habitatge cada 200 m² de solar. Com a principal novetat s'incorpora una façana mínima per edifici, de 6 metres en paral·lel a la línia de carrer, i es mantenen les reculades, tot i establir-se un requisit d'exoneració d'aquestes, sempre que la parcel·la sigui independent amb anterioritat a 1982.

A més, s'ajusta a la baixa l'edificabilitat permesa, ja que aplicant els paràmetres vigents de reculades i nombre de plantes establert, no es podria arribar a esgotar.

4. 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. Fins al moment les llicències s'han regit per normes d'edificació. És per això que s'incorpora una regulació que estableix els supòsits de còmput d'ocupació i edificabilitat, s'estableix també, entre d'altres criteris, les condicions generals de reculada tant per les piscines com per les instal·lacions i edificacions annexes.

5. 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.

15 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

La present Modificació Puntual consta de la següent documentació:

- Memòria de la Modificació Puntual (el present document)
- Plànol d'ordenació 19. "*Suelo urbano. Zonificación*"
- Plànol d'ordenació 21. "*Suelo urbano. Alineaciones previstas. Rasantes*"

El document apte per a la seva aprovació inicial de la Modificació Puntual de les NS de Mancor de la Vall ha estat elaborat pel **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL**.

Equip redactor:

Aina Soler, arquitecta directora del treball

Margalida Mestre, geògrafa

Alejandro Pílares, geògraf

Francisca Balle, ambientòloga

Palma, 13 d'octubre de 2022

En representació de l'equip redactor

Aina Soler Crespí

Arquitecta

ANNEX I. NORMATIVA (articles modificats)

Article 33 bis.- Ordenança específica d'edificació de piscines en sòl urbà (dins l'apartat 1.3.2.- Normas de Edificación)

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

Article 62.- Sòl urbà.- El sòl urbà del T.M. de Mancor de la Vall compren els terrenys així classificats en els plànols d'Ordenació i que es resumeixen en el nucli capçalera del Terme.

Per edificar en aquestes zones és precís que els terrenys reuneixin els requisits legalment establerts per que puguin tenir la consideració de solar. En el sòl urbà de Mancor de la Vall s'han diferenciat les següents zones, que tenen grafiades en el plànol nº17:

Zona A.-CASC ANTIC.- Zona de carrers estrets i pendent considerable, amb edificació continua i antiga.

Tipus d'ordenació: Continua

Solar mínim: 200 m²

Façana mínima: 10 m

Fondària mínima: 20 m

Ocupació: 60% (arribant al 80% en solars en cantonada)

Volum màxim: 6 m³/m² (arribant a 7 m³/m² en solars en cantonada)

Separació mínima al fons: 3 m

En el cas d'ocupacions i volums existents superiors a aquests paràmetres i sempre que en la parcel·la sobre la que assenta l'edificació no arribi a la superfície mínima de 200 m², es permetrà la ocupació i volum existents sempre que es justifiqui gràficament i fotogràficament la ocupació y volums actuals.

Altura: S+B+1P+Altell (Total 8,00 m)

Usos: Habitatges, Residencial, Públic, Industrial Categories C

VOLADISSOS.- En carrers menors de 10 m d'ample es prohibeixen els voladissos.

En carrers de 10 m o superiors es permeten voladissos simples, balconades amb ample màxim el de la vorera o 1,00 metre com a màxim. S'exceptuen els simples voladissos amb un ample màxim de 0,60 metres. Es prohibeixen totalment els voladissos tipus mirador.

Zona B.- EXTENSIVA BAIXA.- Zona d'edificacions aïllades, coincidents amb les vies d'accés a la localitat.

Tipus d'Ordenació: Aïllada (4 metres carrers - 3,00 metres límits)

UNIFAMILIAR AÏLLADA O ADOSSADA

Intensitat d'ús: Un habitatge per 200 m² de solar

Solar mínim 400 m²

Façana mínima parcel·la: 15m

Façana mínima edifici(*): 6m. en paral·lel a la línia de carrer

Fons mínim: 15 m

Ocupació: 40%

Volum màxim 2,4 m³/m²

Edificabilitat: 0,8 m²/m²

Altura: S+PB+1P (Total 7,00 m)

USOS:

Habitatge unifamiliar aïllat o adossat

Públic

Ús industrial en categories C.

Les parcel·les que es troben qualificades com a Extensiva Baixa, que consten com a solar independent amb anterioritat a l'any 1982 i que presenten unes dimensions inferiors en qualsevol de les dues direccions (amplada i/o profunditat) a 15m, poden exonerar-se del compliment de reculades, tot presentant un estudi de detall."

(*) Es correspon amb la longitud mínima de l'edificació corresponent a un habitatge. Exclou les reculades a partions.

Zona C.- CASC ANTIC ESPECIAL.- Zona d'edificacions antigues, aïllades o aparellades, amb un teixit urbà no definit i irregular. Es la part més antiga de la localitat, i ocupa les zones altes.

Tipus d'Ordenació: Aïllada

Solar mínim: L'existent amb anterioritat a 23/3/1982

Façana mínima: L'existent amb anterioritat a 23/3/1982

Fondària mínima: L'existent amb anterioritat a 23/3/1982

Ocupació: L'existent amb anterioritat de 23/3/1982, permetent un increment del 10%.

Volum màxim: L'existent amb anterioritat de 23/3/1982, permetent un increment de 0,5 m³/m²

Altura: L'existent - No permetent increment

Ús: Habitatge unifamiliar aïllat o aïllat - Públic - Ús industrial en categories C.

Condicions d'estètica:

Els materials a emprar en els acabats exteriors seran: Façanes acabades amb maçoneria de pedra irregular de la zona, fusteria de fusta en el seu color natural o pintat de color verd obscur, fioles, portals i escopidors de fang cuit o pedra. Emmarcat, brancals i llindes dels forats de façana de peces de pedra o marès massisses o bé emmarcats referits de morter de 1 cm i 20/25 cm d'ample (no es permeten aplacats de pedra o de marès). Cobertes inclinades de teula àrab, podent-se destinar una superfície màxima del 25% de la superfície ocupada a terrassa o terrat a nivell de sostre planta baixa. Canalons de recollida d'aigües pluvials i baixants pluvials de peces de fang cuit o de zinc. La composició de les façanes s'ajustarà a les construccions tradicionals de la zona, amb façana predominantment plana, forats amb proporció dominant de l'alçada sobre l'amplada.

Zona D.- INTENSIVA BAIXA.- Zona d'edificacions modernes corresponents als eixamples dels darrers anys, amb edificacions entre mitgeres i en altura.

Tipus d'ordenació: Continua o Blocs aïllats.

Solar mínim: 200 m²

Façana mínima: 10 m

Fondària mínima: 20 m

Ocupació: S+PB: 75% P.P. 65% Altell: 40% (Solars en cantonada arribant a S+PB: 85% i P.P.: 75%)

Volum màxim: 7 m³/m² (arribant a 8 m³/m² en cantonada)

Altura: S+P.B.+1P+Altell (Total 8,00 m)

Usos: Públic - Serveis - Habitatge Unifamiliar i Plurifamiliar

Industrial: Categoria A Situació A-1 i A-2

Categoria B

Categoria C

Separació d'edificacions a fons solar: 5,00 metres

En blocs aïllats: Separació mínima a fons i a llindes 5,00 metres.

Article 63.- Condicions d'estètica i Nomes 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 proposició 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.

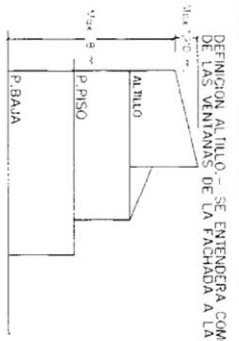
Tota obra precisa de reforma per a nova adaptació o ampliació, es farà conservant tots els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici.

- 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.

QUADRE ANNEX MODIFICAT

NORMAS DE PARCELACION Y EDIFICACION EN SUELO URBANO

SUELO URBANO												
ZONAS CALIFICACION	PARCELA MINIMA m ²	FACHADA MINIMA	FONDO MINIMO	TIPO ORDENACION	SEPARACION CALLE AREAS PUBLICAS	SEPARACION MEDIANERAS	OCCUPACION	ALTURA	VOLUMEN MAXIMO	NUMERO PLANTAS	USOS	OBSERVACIONES
A CASCO ANTIGUO	200 m ² *	10 m *	20 m *	CONTINUA	—	SEPARACION A FONDO PARCELA 3 m.	LA EXISTENTE LLEGANDO AL 80% EN SOLARES EN ESQUINA LLEGANDO AL 80%	8 m	EL EXISTENTE LLEGANDO A 6 m ³ /m ² EN SOLARES LLEGANDO A 7 m ³ /m ²	SOT + P B + P P + ALTILLO	Viviendas, Residencial, Pubke Industrial, categorías C	* Se exceptúan las parcelas existentes con urbanizado a E3 de Marzo de 1982
B EXTENSIVA BAJA	400 m ²	15 m / 15 m		ASISLADA O ADOSADA	4 m	3 m.	40%	7 m	3 m ³ /m ²	SOTANO + FB + PP	VIVIENDA UNIFAMILIAR ASISLADA / ADOSADA USO INDUSTRIAL EN PUBLICO	UNIFAMILIAR ENTRE CERRADOS EN UN MISMO SOLAR 8 m EN VIVIENDAS ADOSADAS UNA VIVIENDA CADA 200 M ² DE SOLAR Y 7 M DE FACHADA MINIMA
C CASCO ANTIGUO ESPECIAL	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	ASISLADA O PAREADA	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE +10%	LA EXISTENTE	EL EXISTENTE +0.5 m ³ /m ²	LAS EXISTENTES	VIVIENDA UNIFAMILIAR ASISLADA O PAREADA PUBLICO USO INDUSTRIAL EN CATEGORIAS C	LOS PARAMETROS EXISTENTES SE CONTABILIZARAN A FECHA 23 DE Marzo de 1982 LAS FACHADAS Y CERRAMIENTOS SERAN DE TIPO A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-10, A-11, A-12, A-13, A-14, A-15, A-16, A-17, A-18, A-19, A-20, A-21, A-22, A-23, A-24, A-25, A-26, A-27, A-28, A-29, A-30, A-31, A-32, A-33, A-34, A-35, A-36, A-37, A-38, A-39, A-40, A-41, A-42, A-43, A-44, A-45, A-46, A-47, A-48, A-49, A-50, A-51, A-52, A-53, A-54, A-55, A-56, A-57, A-58, A-59, A-60, A-61, A-62, A-63, A-64, A-65, A-66, A-67, A-68, A-69, A-70, A-71, A-72, A-73, A-74, A-75, A-76, A-77, A-78, A-79, A-80, A-81, A-82, A-83, A-84, A-85, A-86, A-87, A-88, A-89, A-90, A-91, A-92, A-93, A-94, A-95, A-96, A-97, A-98, A-99, A-100, A-101, A-102, A-103, A-104, A-105, A-106, A-107, A-108, A-109, A-110, A-111, A-112, A-113, A-114, A-115, A-116, A-117, A-118, A-119, A-120, A-121, A-122, A-123, A-124, A-125, A-126, A-127, A-128, A-129, A-130, A-131, A-132, A-133, A-134, A-135, A-136, A-137, A-138, A-139, A-140, A-141, A-142, A-143, A-144, A-145, A-146, A-147, A-148, A-149, A-150, A-151, A-152, A-153, A-154, A-155, A-156, A-157, A-158, A-159, A-160, A-161, A-162, A-163, A-164, A-165, A-166, A-167, A-168, A-169, A-170, A-171, A-172, A-173, A-174, A-175, A-176, A-177, A-178, A-179, A-180, A-181, A-182, A-183, A-184, A-185, A-186, A-187, A-188, A-189, A-190, A-191, A-192, A-193, A-194, A-195, A-196, A-197, A-198, A-199, A-200, A-201, A-202, A-203, A-204, A-205, A-206, A-207, A-208, A-209, A-210, A-211, A-212, A-213, A-214, A-215, A-216, A-217, A-218, A-219, A-220, A-221, A-222, A-223, A-224, A-225, A-226, A-227, A-228, A-229, A-230, A-231, A-232, A-233, A-234, A-235, A-236, A-237, A-238, A-239, A-240, A-241, A-242, A-243, A-244, A-245, A-246, A-247, A-248, A-249, A-250, A-251, A-252, A-253, A-254, A-255, A-256, A-257, A-258, A-259, A-260, A-261, A-262, A-263, A-264, A-265, A-266, A-267, A-268, A-269, A-270, A-271, A-272, A-273, A-274, A-275, A-276, A-277, A-278, A-279, A-280, A-281, A-282, A-283, A-284, A-285, A-286, A-287, A-288, A-289, A-290, A-291, A-292, A-293, A-294, A-295, A-296, A-297, A-298, A-299, A-300, A-301, A-302, A-303, A-304, A-305, A-306, A-307, A-308, A-309, A-310, A-311, A-312, A-313, A-314, A-315, A-316, A-317, A-318, A-319, A-320, A-321, A-322, A-323, A-324, A-325, A-326, A-327, A-328, A-329, A-330, A-331, A-332, A-333, A-334, A-335, A-336, A-337, A-338, A-339, A-340, A-341, A-342, A-343, A-344, A-345, A-346, A-347, A-348, A-349, A-350, A-351, A-352, A-353, A-354, A-355, A-356, A-357, A-358, A-359, A-360, A-361, A-362, A-363, A-364, A-365, A-366, A-367, A-368, A-369, A-370, A-371, A-372, A-373, A-374, A-375, A-376, A-377, A-378, A-379, A-380, A-381, A-382, A-383, A-384, A-385, A-386, A-387, A-388, A-389, A-390, A-391, A-392, A-393, A-394, A-395, A-396, A-397, A-398, A-399, A-400, A-401, A-402, A-403, A-404, A-405, A-406, A-407, A-408, A-409, A-410, A-411, A-412, A-413, A-414, A-415, A-416, A-417, A-418, A-419, A-420, A-421, A-422, A-423, A-424, A-425, A-426, A-427, A-428, A-429, A-430, A-431, A-432, A-433, A-434, A-435, A-436, A-437, A-438, A-439, A-440, A-441, A-442, A-443, A-444, A-445, A-446, A-447, A-448, A-449, A-450, A-451, A-452, A-453, A-454, A-455, A-456, A-457, A-458, A-459, A-460, A-461, A-462, A-463, A-464, A-465, A-466, A-467, A-468, A-469, A-470, A-471, A-472, A-473, A-474, A-475, A-476, A-477, A-478, A-479, A-480, A-481, A-482, A-483, A-484, A-485, A-486, A-487, A-488, A-489, A-490, A-491, A-492, A-493, A-494, A-495, A-496, A-497, A-498, A-499, A-500, A-501, A-502, A-503, A-504, A-505, A-506, A-507, A-508, A-509, A-510, A-511, A-512, A-513, A-514, A-515, A-516, A-517, A-518, A-519, A-520, A-521, A-522, A-523, A-524, A-525, A-526, A-527, A-528, A-529, A-530, A-531, A-532, A-533, A-534, A-535, A-536, A-537, A-538, A-539, A-540, A-541, A-542, A-543, A-544, A-545, A-546, A-547, A-548, A-549, A-550, A-551, A-552, A-553, A-554, A-555, A-556, A-557, A-558, A-559, A-560, A-561, A-562, A-563, A-564, A-565, A-566, A-567, A-568, A-569, A-570, A-571, A-572, A-573, A-574, A-575, A-576, A-577, A-578, A-579, A-580, A-581, A-582, A-583, A-584, A-585, A-586, A-587, A-588, A-589, A-590, A-591, A-592, A-593, A-594, A-595, A-596, A-597, A-598, A-599, A-600, A-601, A-602, A-603, A-604, A-605, A-606, A-607, A-608, A-609, A-610, A-611, A-612, A-613, A-614, A-615, A-616, A-617, A-618, A-619, A-620, A-621, A-622, A-623, A-624, A-625, A-626, A-627, A-628, A-629, A-630, A-631, A-632, A-633, A-634, A-635, A-636, A-637, A-638, A-639, A-640, A-641, A-642, A-643, A-644, A-645, A-646, A-647, A-648, A-649, A-650, A-651, A-652, A-653, A-654, A-655, A-656, A-657, A-658, A-659, A-660, A-661, A-662, A-663, A-664, A-665, A-666, A-667, A-668, A-669, A-670, A-671, A-672, A-673, A-674, A-675, A-676, A-677, A-678, A-679, A-680, A-681, A-682, A-683, A-684, A-685, A-686, A-687, A-688, A-689, A-690, A-691, A-692, A-693, A-694, A-695, A-696, A-697, A-698, A-699, A-700, A-701, A-702, A-703, A-704, A-705, A-706, A-707, A-708, A-709, A-710, A-711, A-712, A-713, A-714, A-715, A-716, A-717, A-718, A-719, A-720, A-721, A-722, A-723, A-724, A-725, A-726, A-727, A-728, A-729, A-730, A-731, A-732, A-733, A-734, A-735, A-736, A-737, A-738, A-739, A-740, A-741, A-742, A-743, A-744, A-745, A-746, A-747, A-748, A-749, A-750, A-751, A-752, A-753, A-754, A-755, A-756, A-757, A-758, A-759, A-760, A-761, A-762, A-763, A-764, A-765, A-766, A-767, A-768, A-769, A-770, A-771, A-772, A-773, A-774, A-775, A-776, A-777, A-778, A-779, A-780, A-781, A-782, A-783, A-784, A-785, A-786, A-787, A-788, A-789, A-790, A-791, A-792, A-793, A-794, A-795, A-796, A-797, A-798, A-799, A-800, A-801, A-802, A-803, A-804, A-805, A-806, A-807, A-808, A-809, A-810, A-811, A-812, A-813, A-814, A-815, A-816, A-817, A-818, A-819, A-820, A-821, A-822, A-823, A-824, A-825, A-826, A-827, A-828, A-829, A-830, A-831, A-832, A-833, A-834, A-835, A-836, A-837, A-838, A-839, A-840, A-841, A-842, A-843, A-844, A-845, A-846, A-847, A-848, A-849, A-850, A-851, A-852, A-853, A-854, A-855, A-856, A-857, A-858, A-859, A-860, A-861, A-862, A-863, A-864, A-865, A-866, A-867, A-868, A-869, A-870, A-871, A-872, A-873, A-874, A-875, A-876, A-877, A-878, A-879, A-880, A-881, A-882, A-883, A-884, A-885, A-886, A-887, A-888, A-889, A-890, A-891, A-892, A-893, A-894, A-895, A-896, A-897, A-898, A-899, A-900, A-901, A-902, A-903, A-904, A-905, A-906, A-907, A-908, A-909, A-910, A-911, A-912, A-913, A-914, A-915, A-916, A-917, A-918, A-919, A-920, A-921, A-922, A-923, A-924, A-925, A-926, A-927, A-928, A-929, A-930, A-931, A-932, A-933, A-934, A-935, A-936, A-937, A-938, A-939, A-940, A-941, A-942, A-943, A-944, A-945, A-946, A-947, A-948, A-949, A-950, A-951, A-952, A-953, A-954, A-955, A-956, A-957, A-958, A-959, A-960, A-961, A-962, A-963, A-964, A-965, A-966, A-967, A-968, A-969, A-970, A-971, A-972, A-973, A-974, A-975, A-976, A-977, A-978, A-979, A-980, A-981, A-982, A-983, A-984, A-985, A-986, A-987, A-988, A-989, A-990, A-991, A-992, A-993, A-994, A-995, A-996, A-997, A-998, A-999, A-1000
D INTENSIVA BAJA	200 m ²	10 m	20 m	CONTINUA O BLOQUE AISLADO	BLOQUES AISLADOS: 5 m	BLOQUES AISLADOS: 5 m.	EN ESQUINAS BAJA 60% P ALILLO 40%	8 m	7 m ³ /m ² EN ESQUINA 8 m ³ /m ²	SOT + P B + P P + ALTILLO	PUBLICO - SERVIDOS - RESIDENCIAL VIVIENDAS INDUSTRIAL CATEGORIA A, B, C	LOS SOLANOS DESTINADOS A APARCAMIENTO NO COMPUTARAN COMO VOLUMEN HABIENDO DESTINARE HASTA UN 15% A ALMACEN O SERVIDOS COMPLEMENTARIOS * EN BLOQUES AISLADOS SEPARACION MEDIANERAS Y FONDO MINIMO 5 m
ZV ZONA VERDE	INDIFICABLE SALVO EDIFICACIONES EXISTENTES DE CARACTER MUNICIPAL											
Eq EQUIPAMIENTO PUBLICO	EDIFICACIONES DE TIPO PUBLICO Y SOCIAL SEGUN NECESIDADES DE LA CORPORACION MUNICIPAL											



DEFINICION AL TILLO: SE ENTENDERA COMO TAL EL ESPACIO COMPENDIDO ENTRE EL FORJADO TECHO PLANTA PISO Y EL FORJADO INCLINADO DE LA CUBIERTA SIEMPRE QUE LOS HUECOS DE LAS VENTANAS DE LA FACHADA A LA CALLE NO EXCEDAN DE 0,70X0,70 m. O BIEN CUANDO A LO LARGO DE LA FACHADA SE DISPONA DE UN PORCHE TERRAZA DE 1,50 m. DE ANCHO

EN TODAS LAS ZONAS OBLIGATORIA LA PREVISION DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA O POR CADA 100 m² DE LOCAL COMERCIAL. EN OBRAS DE NUEVA PLANTA * SE PROHIBEN LOS MAMPAROS, CANALONES Y BALAJINES VISTOS DE FIBROCEMENTO, HORMIGON O P.V.C. CARPINTERIA Y CERRAMIENTA DE ALUMINIO O PVC. CUBIERTAS DE FIBROCEMENTO Y PREFABRICADOS DE HORMIGON VISTO EN FACHADAS.

* EN CALLES DE ANCHO > 10 m SE PERMITIRAN VOLADIZOS HASTA UN ANCHO DE 0,80 m.

* EN CALLES DE ANCHO > 3,50 m SOBRE EL NIVEL DE LA ACERA Y SEPARADOS 1 m. DE LOS EJES DE MEDIANERA.

ANNEX II. ESTUDI DEL POTENCIAL EDIFICABLE EN ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA

Amb l'objectiu de valorar els efectes dels nous paràmetres edificatoris proposats per a la qualificació Residencial Extensiva Baixa (R-EB) al municipi de Mancor de la Vall, tot seguit es du a terme un petit estudi de les possibilitats edificatòries de les parcel·les afectades: (i) en la situació actual i (ii) amb la modificació proposada.

El punt de partida ha consistit en identificar les parcel·les que estan situades en zona R-EB. S'han comptabilitzat un total de 84 parcel·les (Figura 1):

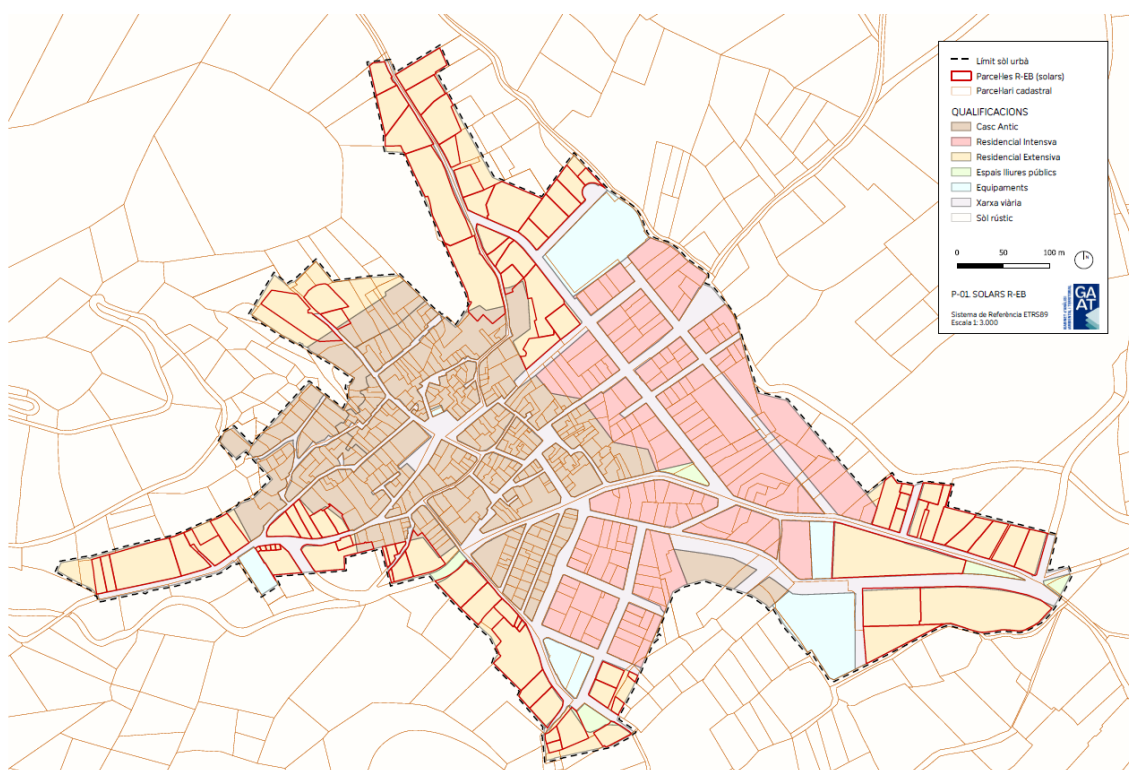


Figura 1. Parcel·les edificables en zona Residencial Extensiva Baixa, al municipi de Mancor de la Vall.

D'acord a la qualificació R-EB del planejament vigent s'ha seguit la següent metodologia d'anàlisi:

- Detecció parcel·les de menys de 400 m². Les quals no compleixen superfície mínima.¹
- Detecció de les parcel·les entre 400 i 600 m², amb una façana mínima de parcel·la de 15 metres i un fons mínim de 15 metres. Tenint en compte una intensitat d'ús d'1 habitatge cada 400 m² de solar.
- Detecció de les parcel·les de més de 600 m²:
 - Amb més de 30 metres de façana mínima de parcel·la i un fons mínim de 15 metres. S'ha tingut en compte una intentat d'ús d'1 habitatge cada 150 m² de solar.
 - Amb menys de 30 metres de façana mínima de parcel·la i un fons mínim de 15 metres. S'ha tingut en compte una intensitat d'ús 1 habitatge cada 400 m² de solar.

Resultats:

En base a aquests paràmetres, s'ha fet un recompte del total de parcel·les, habitatges existents, habitatges possibles segons el planejament vigent i del creixement potencial del nombre d'habitatges en zona R-EB que admetria l'actual planejament (Taula 1):

Superfície (m ²)	Total parcel·les	Habitatges existents	Habitatges possibles segons planejament vigent	Creixement potencial d'habitatges
Total	84	146	366	228

Taula 1. Total parcel·les, habitatges existents, habitatges possibles segons planejament vigent i creixement potencial del nombre d'habitatges en zona Residencial Extensiva Baixa (R-EB) en base als paràmetres edificatoris vigents.

Particularitats del parcel·lari:

- 22 parcel·les inferiors a 400 m², per tant, no compleixen amb el criteri de parcel·la mínima. 9 d'aquestes compleixen amb el criteri de façana mínima i 8 amb el fons mínim establert. 5 de les 22 parcel·les compleixen amb l'exigut entorn a façana mínima i a fons mínim.
16 d'aquestes es troben edificades, entre les quals s'hi troben 8 habitatges.
- 17 parcel·les d'entre 400 i 600 m², totes compleixen amb els 15 metres de fons mínim, entre les que s'hi troben:
 - 4 parcel·les de sòl vacant, que podrien donar lloc a 4 habitatges.
 - 2 parcel·les ja edificades, amb 1 habitatge cada una, que no compleixen amb façana mínima.
 - 1 parcel·la sense edificar, que no compleix amb façana mínima.

¹ No s'ha tingut en compte la possibilitat d'edificar d'aquelles parcel·les amb superfícies inferiors a 400 m² que constitueixin unitats registrals independents amb anterioritat a l'establiment a la dimensió mínima de parcel·la. Atès a que no es disposa d'aquesta informació.

- 10 parcel·les edificades al 100%.
- 45 parcel·les de més de 600 m², totes compleixen amb els 15 metres de fons mínim, entre les que s'hi troben:
 - 11 parcel·les de sòl vacant, que podrien donar lloc a 81 habitatges.
 - 1 parcel·la ja edificada, amb 1 habitatge, que no compleix amb façana mínima.
 - 1 parcel·la sense edificar, que no compleix amb façana mínima. Aquesta només serà edificable en el cas que constitueixi unitat registral independent amb anterioritat a 1982.
 - 3 parcel·les edificades al 100%. Cada una d'elles té un habitatge. Es dona el cas que tenen més de 600 m², però no tenen més de 30 metres de façana mínima, per la qual cosa no podrien incrementar el número d'habitatges.
 - 29 parcel·les infraedificades, per les seves característiques s'hi podrien arribar a construir fins a 146 habitatges més.

D'acord als canvis proposats en la qualificació R-EB s'ha seguit la següent metodologia d'anàlisi:

- Detecció parcel·les de menys de 400 m². Les quals no compleixen superfície mínima.²
- Detecció de les parcel·les de més de 400 m²:
 - S'ha aplicat una intensitat d'ús d'1 habitatge cada 200 m² de solar.
 - S'han tingut en compte les restriccions relatives a una façana mínima de parcel·la de 15 metres, un fons mínim de 15 metres i una façana mínima per edifici en paral·lel a la línia de carrer de 6 metres.

S'ha tingut en compte que les parcel·les amb una façana mínima de 15 metres, d'acord a reculades, només s'hi podrà construir un habitatge. Per poder haver-hi 2 habitatges la façana de la parcel·la haurà de ser de com a mínim 18 metres.

Resultats:

Aplicant aquests paràmetres, el potencial edificatori de les parcel·les en zona Residencial Extensiva Baixa es veuria modificat tal com il·lustra la Taula 3:

Superfície (m ²)	Total parcel·les	Habitatges existents	Habitatges possibles segons planejament proposat	Creixement potencial d'habitatges
Total	84	146	271	133

Taula 2. Total parcel·les, habitatges existents, habitatges possibles segons planejament vigent i creixement potencial del nombre d'habitatges en zona Residencial Extensiva Baixa (R-EB) en base als paràmetres edificatoris proposats.

² No s'ha tingut en compte la possibilitat d'edificar d'aquelles parcel·les amb superfícies inferiors a 400 m² que constitueixin unitats registrals independents amb anterioritat a l'establiment a la dimensió mínima de parcel·la. Atès a que no es disposa d'aquesta informació.

Particularitats del parcel·lari:

- 22 parcel·les inferiors a 400 m², per tant, no compleixen amb el criteri de parcel·la mínima. 9 d'aquestes compleixen amb el criteri de façana mínima i 8 amb el fons mínim establert. 5 de les 22 parcel·les compleixen amb l'exigit entorn a façana mínima i a fons mínim.
16 d'aquestes es troben edificades, entre les quals s'hi troben 8 habitatges.
- 62 parcel·les superiors a 400 m², totes compleixen amb els 15 metres de fons mínim, entre les quals s'hi troben:
 - 15 parcel·les de sòl vacant, que podrien donar lloc a 61 habitatges.
 - 3 parcel·les ja edificades, amb 1 habitatge cada una, que no compleixen amb façana mínima.
 - 1 parcel·la sense edificar, que no compleix amb façana mínima. Aquesta només serà edificable en el cas que constitueixi unitat registral independent amb anterioritat a 1982.
 - 5 parcel·les edificades al 100%.
 - 34 parcel·les infraedificades, per les seves característiques s'hi podrien arribar a construir fins a 84 habitatges més.
 - 3 parcel·les sobreedificades. Compten amb 11 habitatges de més que amb els criteris proposats no podrien haver-se construït. Queden en situació d'inadequació.

Globalment, l'aplicació dels nous paràmetres suposaria la reducció del creixement potencial d'habitatges, en -95.

	Total parcel·les	Habitatges existents	Habitatges possibles segons planejament	Creixement potencial d'habitatges
Total planejament vigent	84	146	366	228
Total planejament proposat	84	146	271	133
			Diferència	-95

Taula 3. Comparació resultats del total d'habitatges possibles i creixement potencial en el planejament vigent i el proposat en zona Extensiva Baixa.

Amb els canvis proposats en les 15 parcel·les de **sòl vacant**, que compleixen amb els criteris de tenir més de 400 m², 15 metres façana, fons mínim i 6 metres de façana mínima en edificació, s'hi poden construir fins a 61 habitatges, quan amb el planejament vigent se'n poden construir fins a 85. És a dir, **24 habitatges menys**.

La **reducció del nombre possible d'habitatges en parcel·les infraedificades** també és significatiu, passant de 146 a 84 habitatges.

A més, posar en rellevància que **apareixen fins a 3 parcel·les sobreedificades**, les quals compten amb 11 habitatges més dels que es podrien haver-se construït. El nombre de parcel·les inadequades és molt reduït.

La introducció de la façana mínima en edifici de 6 metres en paral·lel a la línia de carrer limita el nombre d'habitatges adossats en parcel·les de grans dimensions.



Figura 4. Tipologia de cases adossades al carrer Pedregaret.