

Modificació puntual número 3 de les NS de Mancor de la Vall

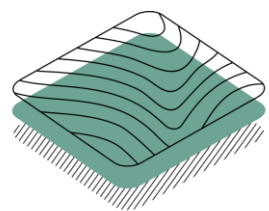
Modificació d'alineacions, usos i paràmetres edificatoris, i ordenances d'estètica

Tramitació de la proposta referent a la racionalització dels paràmetres edificatoris en zona Extensiva Baixa

1. DOCUMENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

Documentació per aprovació provisional

Març 2026



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Plaça del Comtat del Rosselló, 4, entresòl
07002 Palma

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament de Mancor de la Vall

Plaça de l'Ajuntament, 1

07312 Mancor de la Vall

Tel. 971 50 17 76

www.ajmancordelavall.net

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. DOCUMENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

- I. MEMÒRIA
- II. ESTUDIS ECONÒMICS
- III. NORMATIVA
- IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

2. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA

3. DOCUMENT DE TRACTAMENT D'INFORMES I AL·LEGACIONS

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	5
1 ASPECTES INTRODUCTORIS I ESTAT DE TRAMITACIÓ	5
2 MARC LEGAL	6
2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent.....	6
2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB	7
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	9
3.1 Objecte	9
3.2 Justificació	10
3.3 Àmbit de la modificació.....	13
4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ	14
5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	14
6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	15
7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	15
7.1 L'ordenació vigent	15
7.2 L'ordenació proposada	22
7.3 Canvis en la documentació	28
8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	28
9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	28
10 RESUM EXECUTIU	30
ANNEX I. ESTUDI DEL POTENCIAL EDIFICABLE EN ZONA B - EXTENSIVA BAIXA	32
II. ESTUDIS ECONÒMICS	39
III. NORMATIVA	41
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	47

I. MEMÒRIA

1 ASPECTES INTRODUCTORIS I ESTAT DE TRAMITACIÓ

L'instrument d'ordenació urbanística general 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.

La present documentació dona continuïtat a la tramitació de la Modificació puntual número 3 de les NS referent a alineacions, usos i paràmetres edificatoris i ordenances d'estètica. Dita modificació puntual compta amb un recorregut de tramitació el qual, mitjançant l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme (CIOTU) amb data de 31 de gener de 2025, aprova definitivament dues de les cinc propostes que incorporava. En concret, aprova definitivament la proposta la relativa a l'article 63 de les normes urbanístiques sobre regulació de les condicions d'estètica, i la relativa a la incorporació d'un nou article 33.bis sobre relació de piscines; tot subjectant aquesta darrera a la següent prescripció:

"D'acord amb la resolució del president de la CMAIB de 02/08/2022, 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, i haurà de complir amb les previsions del Decret 54/2017, de 15 de desembre, pel qual s'aprova el Pla Especial d'Actuació en Situacions d'Alerta i Eventual Sequera de les Illes Balears".

Degut a les dificultats tècniques amb les que es troben les propostes de modificació de les alineacions, i també la possibilitat de construcció d'una planta soterrani a la zona de Casc Antic i zona Extensiva Baixa, aquestes s'han exclòs del present document i es resoldran, si escau, en un document o procediment independent d'aquest.

D'aquesta manera, el document que ara es presenta pretén donar continuïtat al procés de tramitació de la MP 3 únicament pel que fa a la proposta relativa a la modificació dels paràmetres i condicions edificatòries a la zona B Extensiva Baixa, la qual compta amb un seguit de consideracions a resoldre, exposades a l'informe emès pels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Consell de Mallorca amb data de 21 de gener de 2025.

Aquesta proposta ha superat la tramitació ambiental mitjançant la Resolució número 61/2022 del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'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 amb data de 22 de juliol de 2022. Aquesta conclou la no subjecció a avaluació ambiental estratègica ordinària i determina que 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, i també que, atès que el nucli urbà es localitza sobre una massa d'aigua subterrània amb moderada vulnerabilitat a la contaminació, 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 contaminats. Ambdues consideracions s'han incorporat al text normatiu proposat, en concret a l'article 62, veure apartat III Normativa.

2 MARC LEGAL

La present modificació del planejament de Mancor de la Vall es redacta d'acord a l'establert en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana. (LSRU)
- Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Així mateix, la proposta s'ajusta al nou Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023.

2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent

Les normes subsidiàries de planejament general actualment vigents van ser aprovades definitivament el 30 d'abril de 1992. Aquestes han sofert fins a tres modificacions:

- 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.
- El 27 d'octubre de 2017 es va aprovar definitivament amb prescripcions una Modificació Puntual 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.
- El 31 de gener de 2025, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme (CIUOTU) va prendre acord d'aprovació definitiva amb prescripcions a dos punts d'una Modificació Puntual relativa a la modificació d'alineacions, usos i paràmetres edificatoris i ordenances d'estètica.

El planejament territorial vigent és el Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors.

2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: **la revisió** o **la modificació** (articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

El concepte de revisió recollit en l'article 58, recull, entre d'altres aspectes: *"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."*

En canvi, l'article 59 regula la modificació del planejament:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

(...)

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

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 adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

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

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'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) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

El present document s'ha de considerar, per tant, com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu la modificació dels paràmetres edificatoris de la qualificació Extensiva Baixa, amb l'objectiu de defugir de noves formules que cerquen encabir el màxim d'habitatges per parcel·la, com és el cas d'ubicar fileres d'habitatges de forma transversal a la via urbana.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació es fonamenta amb la voluntat d'homogeneïtzar els paràmetres edificatoris de les dues tipologies – unifamiliar i adossada – previstes en la qualificació Extensiva baixa, amb l'objectiu d'equilibrar i racionalitzar el creixement de noves edificacions, amb especial atenció a defugir de noves formules que cerquen encabir el màxim d'habitatges per parcel·la, sense que aquests tinguin la façana principal paral·lela al carrer.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la voluntat de voler incloure nous paràmetres amb criteris d'equilibri i racionalització dels habitatges i promocions resultants dins la qualificació Extensiva Baixa.

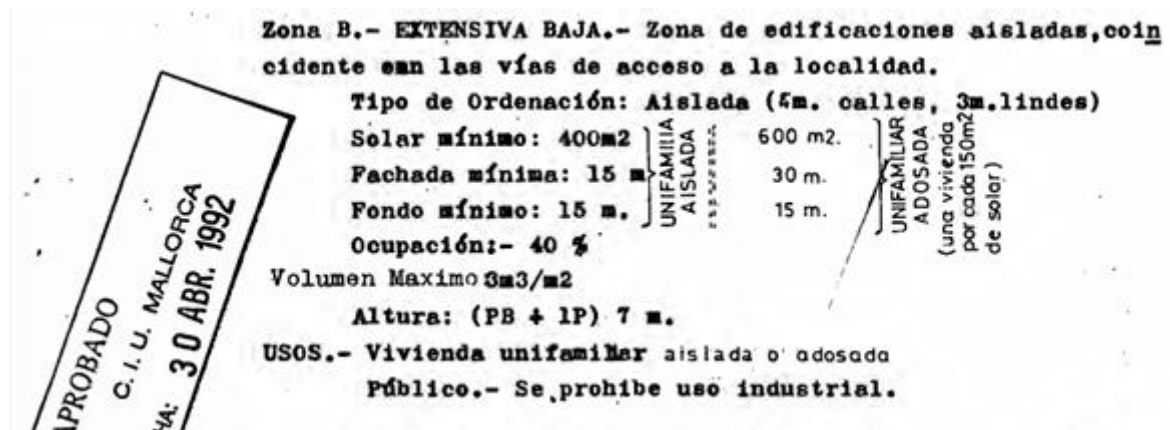
I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

3.1 Objecte

L'objecte d'aquesta proposta és la modificació i racionalització de paràmetres edificatoris en la qualificació de zona B o Extensiva Baixa que preveuen les NS vigents.

És a l'apartat 1.3.7 de Normes particulars de cada tipus de sòl de la normativa urbanística, en concret a l'article 62 referent a Sòl urbà, que s'estableixen les condicions edificatòries per a la zona B o Extensiva Baixa:



Tal com es mostra, en aquesta qualificació es permet la implantació d'habitatges unifamiliars o adossats, en funció de les superfícies mínimes diferenciades, tant de solar (400 m² per unifamiliar i 600 m² per adossats) com de façana (15 m² per unifamiliar i 30 m² per adossats), a més d'una intensitat d'ús d'un (1) habitatge cada 150 m² de solar en el cas d'habitatges adossats.

En base a aquests paràmetres, i amb la voluntat de donar resposta a un model edificatori més equilibrat i racional pel que fa al creixement de noves edificacions, amb especial atenció a la construcció de grans promocions d'habitatges adossats, possibilitant, inclús que apareguin ubicats amb la façana principal situada de forma transversal al vial, es proposen els següents canvis:

- Reduir a 400 m² la parcel·la mínima, equiparant-la per les edificacions unifamiliars aïllades i adossats.
- Reduir la façana mínima, equiparant les dues tipologies a 15 metres.
- Augmentar l'índex d'intensitat d'ús s'estableix en un (1) habitatge cada 200 m² de solar per habitatges adossats i reduir-lo per habitatges unifamiliars a la mateixa xifra.
- Incorporar, com a principal novetat, una façana mínima de l'edificació en paral·lel a la línia de carrer de 6 metres per cada habitatge resultant.
- Ajustar a la baixa l'edificabilitat permesa (0,80m²/m²), ja que aplicant els paràmetres vigents de reculades i nombre de plantes establert, no es podia arribar a esgotar.
- Incorporar la possibilitat d'edificar en solars existents que incompleixin la longitud mínima de façana, en edificació aïllada, tot podent exonerar-se del compliment de la

reculada d'una mitgera, amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada, sempre que la parcel·la sigui independent amb anterioritat a 1982.

3.2 Justificació

La modificació d'aquests paràmetres és proposa amb l'objectiu d'afavorir un model edificatori de defugi de noves formules que cerquen encabir el màxim d'habitatges per parcel·la, com és el cas d'ubicar fileres d'habitatges de forma transversal a la via urbana.

La incorporació d'un requeriment mínim de 6 metres de façana en paral·lel a la línia de carrer per habitatge és una limitació clara en aquest sentit. Com es pot veure tot seguit a la taula resum dels canvis proposats, no es pretén únicament disminuir les possibilitats edificatòries en parcel·les de grans dimensions, sinó que, homogeneïtzant la superfície mínima i la façana mínima de la parcel·la entre les dues tipologies (unifamiliar i adossada) es pretén equilibrar i racionalitzar el creixement de noves edificacions.

Amb la diferència dels paràmetres vigents entre les dues tipologies (veure representació esquemàtica dels paràmetres de la pàgina següent), la proposta planteja dotar de majors possibilitats edificatòries a les parcel·les que compleixen la superfície mínima de 400 m², permetent la construcció d'un segon habitatge si es compta amb una longitud mínima de façana de 18 metres. En canvi, per la construcció de 3 habitatges, en base a l'IIUR establert, ja es requereix d'una parcel·la mínima de 600 m², apropant-se al requeriment dels paràmetres vigents. Cal tenir en compte també, que d'acord als paràmetres establerts la superfície dels habitatges resultants també es racionalitza, afavorint que defugin de models més propers a habitatges de grans dimensions, més allunyats de les necessitats habitacions actuals. En darrer lloc, esmentar que les parcel·les de major superfície es veuran limitades pel compliment de la façana mínima i, d'aquesta manera, es defuig de grans promocions.

Resum dels canvis proposats:

Zona B. Extensiva baixa. (edificacions aïllades)

	NS1992		Proposta 2026
	Unifamiliar	Adossada	Unifamiliar/Adossada
Parcel·la mínima	400m ²	600m ²	400m ²
Façana mínima parcel·la	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	2,4 m ³ /m ²
Edificabilitat			0,8 m ² /m ²
Reculades	4m. carrer/3 m. partions		4m. carrer/3 m. partions
IIUR	1 habitatge /400m ² solar	1 habitatge /150m ² solar	1 habitatge/200m ² (***)

(*) Per edificacions adossades la façana mínima de l'edificació paral·lel a la línia de carrer haurà de tenir una dimensió mínima de 6 metres per cada habitatge resultant.

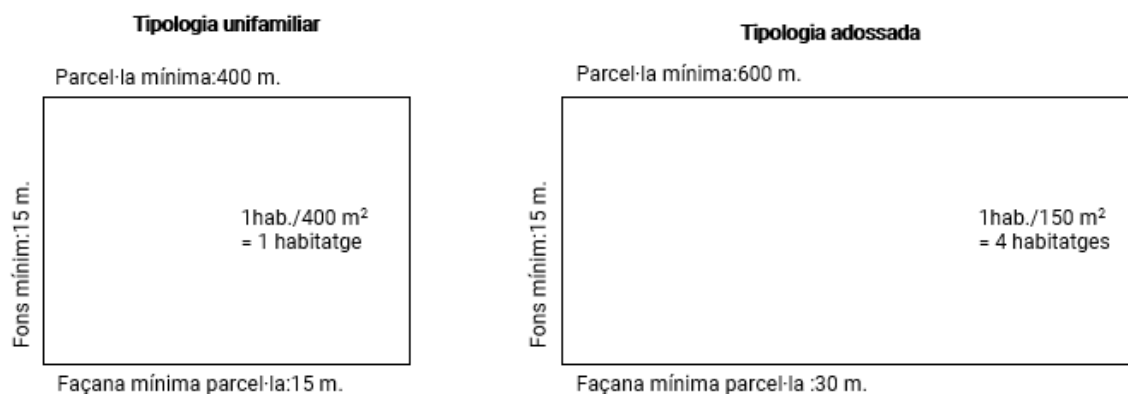
(***) Sense possibilitat d'arrodonir a l'alça.

Ara bé, en termes generals, homogeneïtzar la superfície mínima de parcel·la i la façana mínima entre les dues tipologies, no implica la construcció de més habitatges. De fet, amb la introducció dels 6 metres de façana mínima per habitant resultant 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 (15m).

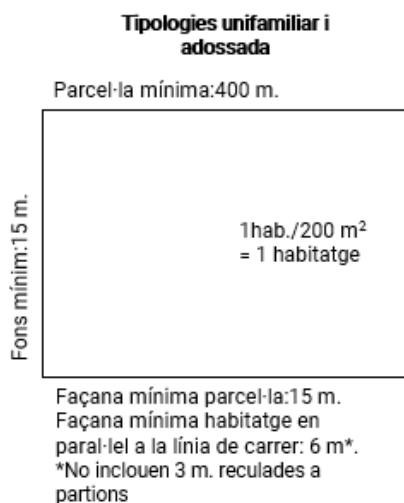
El requeriment mínim de 6 metres de façana per habitatge en paral·lel a la línia de carrer obliga a comptar, com a mínim amb 18 metres de façana mínima per a la construcció d'un adossat, tot complint amb les reculades. És d'aquesta manera que s'influeix sobre la proporció de la façana de la parcel·la i el número d'habitatges resultants, aconseguint restringir les possibilitats de donar lloc a blocs en filera perpendiculars a l'alineació a carrer, els quals no responen a un model de creixement desitjable.

Tot seguit es representa de manera esquemàtica una comparativa entre els principals paràmetres edificatoris vigents i els proposats en la qualificació Zona B o EB:

SITUACIÓ VIGENT



SITUACIÓ PROPOSADA



Aplicació de les superfícies mínimes en funció dels habitatges resultants:

Situació vigent

Parcel·la mínima	Façana mínima	Fons mínim	Número d'habitatges
400 m ²	15 m	15 m	1
600 m ²	30 m	15 m	4

Situació proposada

Parcel·la mínima	Façana mínima	Fons mínim	Número d'habitatges
400 m ²	15 m	15 m	1
400 m ²	18 m	15 m	2
600 m ²	24 m	15 m	3
800 m ²	30 m	15 m	4

D'altra banda, amb l'objectiu de possibilitar l'edificació en parcel·les que no compleixen amb la longitud mínima de façana es proposa la modificació de l'article 20 de les NS referent a

l'edificació en solar que no compleixi el requisit de superfície o de façana mínima. Pel que fa a les edificacions aïllades i en blocs aïllats estableix el següent:

Article 20.B) Edificació aïllada i blocs aïllats.

L'edificació aïllada, en un solar que no compleix el mínim de superfície podrà realitzar-se en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat del Registre de la Propietat, en el que constin superfícies i límits, l'existència com unitat independent amb la seva configuració i límits, del solar del que es tracti, abans del 23 de març de 1982, així com que els solars limítrofs son propietat de persona a entitat distintes dels propietaris del solar que es tracti.

En cas contrari, el solar serà inedificable.

Proposta:

20.B) Edificació aïllada i blocs aïllats.

L'edificació aïllada, en un solar que no compleix el mínim de superfície o de façana podrà realitzar-se en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat del Registre de la Propietat, en el que constin superfícies i límits, l'existència com unitat independent amb la seva configuració i límits, del solar del que es tracti, abans del 23 de març de 1982, així com que els solars limítrofs son propietat de persona a entitat distintes dels propietaris del solar que es tracti.

Els solars que incompleixin la longitud mínima de façana d'acord amb el descrit anteriorment, podran exonerar-se del compliment de la reculada d'una mitgera, amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada.

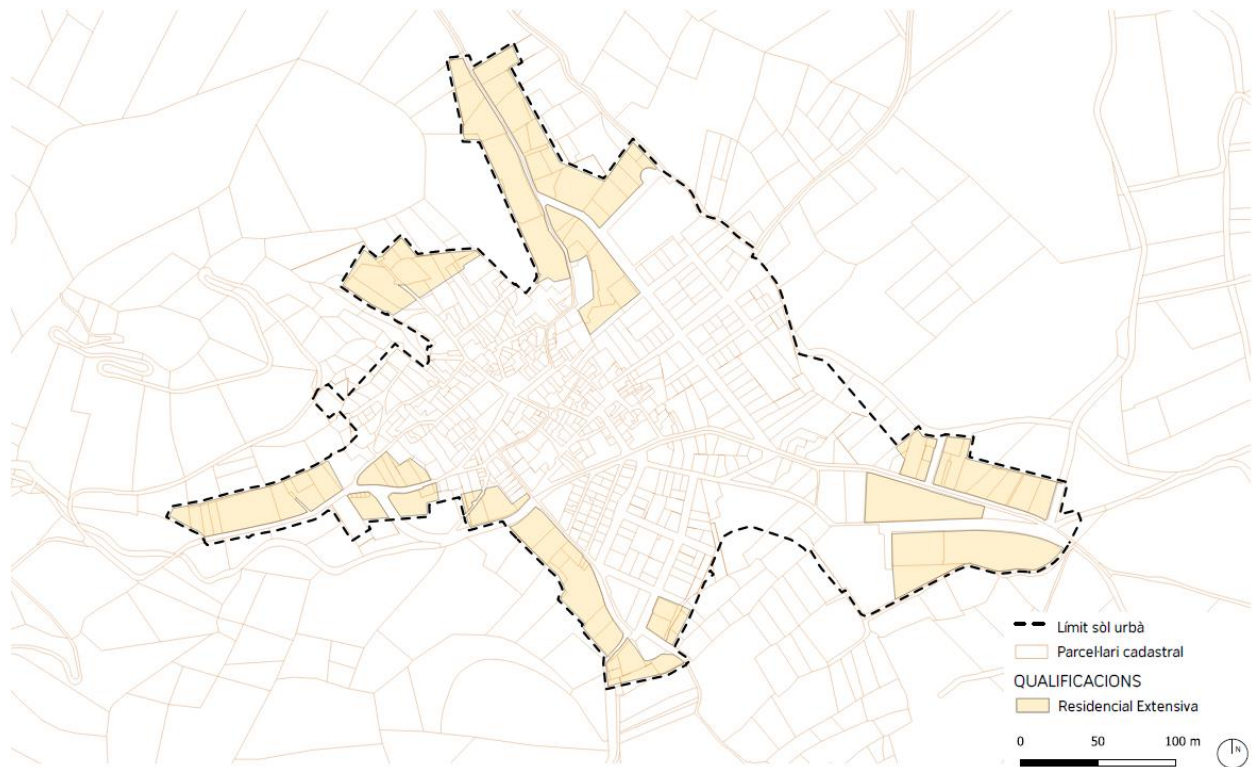
En cas contrari, el solar serà inedificable.

Pel que fa a l'edificabilitat, s'ha comprovat que amb els 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 amb això, es proposa una reducció del volum de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a $2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ i, en conseqüència s'estableix una edificabilitat de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A l'annex II es presenta un estudi que avalua les modificacions proposades en les condicions d'edificació de la qualificació de la Zona B – Extensiva Baixa. Aquest conclou que amb la modificació dels paràmetres es redueix la capacitat màxima edificatòria en -95 habitatges.

3.3 Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació puntual és l'àmbit de la qualificació Zona B o Extensiva Baixa. Es tracta de la zona d'edificacions aïllades, coincidint amb les vies d'accés a la localitat. Segons cadastre, s'afecta a un total de 84 parcel·les.



Àmbit de la modificació

4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ

Determinacions de la llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes balears (LUIB), i del Reglament general (RLUIB)

Segons l'article 59, qualsevol modificació dels instruments de planejament urbanístic, s'haurà d'ajustar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Segons el previst a l'apartat 5, a més, a l'expedient hi haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

Així mateix, l'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que: *"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los arcos o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."*

Tal com es justifica mitjançant l'Estudi del potencial edificable i a l'apartat 3.2 de Justificació, la modificació dels paràmetres d'edificabilitat implica en termes generals una reducció de les possibilitats edificatòries i del número habitatges resultants del conjunt de la qualificació extensiva baixa. Tampoc es proposa la modificació dels usos del sòl. D'acord a això, no es considera necessari presentar la relació de les persones propietàries titulars de drets reals sobre les finques afectades.

5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i no afecta a les determinacions del Pla Territorial de l'illa de Mallorca.

La modificació tampoc afecta a la resta de plans territorials:

- Pla director sectorial de pedreres
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus a de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial energètic
- Pla director de transports
- Pla director sectorial de telecomunicacions
- Pla director sectorial de carreteres

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB 109, de 20 d'agost de 2016) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), la modificació incorpora un document ambiental el qual compta amb la Resolució número 61/2022 del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic (IAE).

Tal com s'ha apuntat a l'apartat introductori de la present Memòria, l'IAE conclou la no subjecció a avaluació ambiental estratègica ordinària i determina que 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, i també que, atès que el nucli urbà es localitza sobre una massa d'aigua subterrània amb moderada vulnerabilitat a la contaminació, 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. S'incorporen aquests requeriments a l'article 62 que es modifica i que es transcriu al document III de Normativa.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

La modificació que es proposa té com objectiu racionalitzar usos i paràmetres edificatoris, sempre des del caire d'incorporar en termes generals una major restricció. Amb això, l'alternativa de no actuació o Alternativa 0, suposaria la permanència d'una regulació no efectiva o que doni continuïtat a la problemàtica a la que es pretén donar resposta.

La modificació no proposa, en cap cas, el desenvolupament d'una actuació de transformació urbanística en una localització específica, proposa canvis en els paràmetres urbanístics de les zones residencials extensives. Degut a aquestes característiques, es descarta avaluar alternatives d'ubicació.

7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

D'acord amb els objectius de la modificació es proposa introduir canvis en els paràmetres edificatoris de la qualificació Extensiva Baixa amb la voluntat d'homogeneïtzar els paràmetres edificatoris de les dues tipologies – unifamiliar i adossada – previstes en la qualificació Extensiva baixa, amb l'objectiu d'equilibrar i racionalitzar el creixement de noves edificacions, amb especial atenció a defugir de noves formules que cerquen encabir el màxim d'habitatges per parcel·la, sense que aquests tinguin la façana principal paral·lela al carrer.

7.1 L'ordenació vigent

En primer lloc es recull la redacció vigent de l'article 20 referent a l'Edificació en solar que no compleix el requisit de superfície o de façana mínima. Al ser l'àmbit de la modificació puntual la qualificació Zona B o Extensiva Baixa és d'afecció l'apartat B) de l'article transcrit:

Article 20. L'Edificació en solar que no compleix el requisit de superfície o de façana mínima.

A) Edificació entre mitgeres.

Quan es pretengui edificar en un solar que no compleix la superfície o la façana mínima, es podrà realitzar en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat expedit pel Registre de la Propietat en el que hi consti la superfície i l'indar, la seva existència com unitat independent abans del 28 de març de 1982, amb la configuració i límits del solar del que es tracti, així com que els solars limítrofs són de propietat d'una persona o entitat distinta de la propietat del solar que es pretén edificar.

B) Edificació aïllada i blocs aïllats.

L'edificació aïllada, en un solar que no compleix el mínim de superfície podrà realitzar-se en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat del Registre de la Propietat, en el que constin superfícies i límits, l'existència com unitat independent amb la seva configuració i límits, del solar del que es tracti, abans del 23 de març de 1982, així com que els solars limítrofs son propietat de persona a entitat distintes dels propietaris del solar que es tracti.

En cas contrari, el solar serà inedificable.

Tot seguit es redacta el contingut vigent de l'article 62 i el quadre del plànol número 26 de les NS que les presenta de forma més visual i comparada amb la resta de qualificacions. Ambdós articles van ser modificats en darrera instància per la modificació puntual aprovada definitivament en data de 18 de març de 2005 relativa a la regulació dels usos industrials en sòl rústic.

Article 62. Sòl urbà

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 i en els petits nuclis de Biniarro i Massanella.

Per edificar en aquestes zones es precis que els terrenys tinguin la qualificació de solar, a excepció que s'asseguri l'execució simultània dels serveis i de l'edificació. Fins que no s'estableixin les garanties necessàries per part del promotor, l'Ajuntament haurà exigir com a mínim una fiança al promotor per la quantitat equivalent al cost estimat de les obres d'urbanització.

En el sòl urbà de Mancor de la Vall s'han diferenciat les següents zones, que venen grafiades al plànol núm. 17.

Zona A. – Casc Antic – Zona de carrers estrets i pendent considerable, amb edificació contínua i antiga.

<i>Tipus d'ordenació:</i>	<i>Contínua</i>
<i>Parcel·la mínima:</i>	<i>200 m²</i>
<i>Façana mínima:</i>	<i>10 m.</i>

<i>Fons mínim:</i>	20 m.
<i>Ocupació:</i>	60% (arribant al 80% en solars en cap de cantó)
<i>Volum màxim:</i>	6 m ³ /m ² (arribat a 7 m ³ /m ² en solars en cap de cantó)
<i>Separació mínima al fons:</i>	3 m.

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

Altura. B + 1P + Altell (8 m màxim)

Usos. Habitatges, Residencial, Públic. Es prohibeix l'ús industrial excepte tallers artesanals en règim familiar o amb un màxim de tres treballadors.

Volades. En carrers menors de 10 m. d'ample es prohibeixen les volades.

En carrers de 10 m. o superiors, es permeten les volades simples, balcons amb un ample màxim del de la vorera o 1 m. com a màxim.

S'exceptuen els simples alers amb un ample màxim de 0,60 m.

Es prohibeixen totalment les volades tipus mirador.

Zona B. – Extensiva Baixa – Zona d'edificacions aïllades, coincident amb les vies d'accés a la localitat.

	<i>Unifamiliar</i>	<i>Adossada</i>
<i>Tipus d'ordenació:</i>	<i>Aïllada (4 m. a carrers, 3 a partions)</i>	
<i>Parcel·la mínima:</i>	<i>400 m²</i>	<i>600 m²</i>
<i>Façana mínima:</i>	<i>15 m.</i>	<i>30 m.</i>
<i>Fons mínim:</i>	<i>15 m.</i>	<i>15 m.</i>
<i>Ocupació:</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>
<i>Volum màxim:</i>	<i>3 m³/m²</i>	<i>3 m³/m²</i>
<i>Alçada</i>	<i>(PB+1P) 7 m.</i>	<i>(PB+1P) 7 m.</i>
<i>Usos</i>	<i>Habitatge unifamiliar aïllada o adossada.</i>	
	<i>Públic. Es prohibeix l'ús industrial</i>	
<i>Intensitat d'ús</i>	<i>1 habitatge / 400 m² solar</i>	<i>1 habitatge / 150 m² solar</i>

Zona C. – Casc Antic Especial – Zona d'edificacions antigues, aïllades o aparellat, amb un teixit urbà no definit i irregular. Es la part més antiga de la localitat, i ocupa les zones altes.

<i>Tipus d'ordenació:</i>	<i>Continua o blocs aïllats</i>
<i>Parcel·la mínima:</i>	<i>L'existent amb data anterior a 23-3-82, permetent un increment del 10%.</i>
<i>Façana mínima:</i>	<i>L'existent amb anterioritat a 23-3-82.</i>
<i>Fons mínim:</i>	<i>L'existent amb anterioritat a 23-3-82.</i>
<i>Ocupació:</i>	<i>L'existent amb data anterior a 23-3-82, permetent un increment del 10%.</i>
<i>Volum màxim:</i>	<i>L'existent amb anterioritat a 23-3-82, permetent un increment de 0,5 m³/m².</i>
<i>Alçada</i>	<i>L'existent, no permetent increment.</i>
<i>Usos</i>	<i>Habitatge unifamiliar o aparellat.</i>
	<i>Públic.</i>

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:	Aïllada
Parcel·la mínima:	200 m ²
Façana mínima:	10 m.
Fons mínim:	20 m.
Ocupació:	S+PB: 75% P.P 65% Altell 40% (Solars en cap de cantó arribant a S i PB 85%, P.P 75%)
Volum màxim:	7 m ³ /m ² (arribant a 8 m ³ /m ² en cap de cantó)
Alçada	(S+PB+1P+Altell) 8 m.
Usos	Públic. Serveis. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. Indústria no molesta. Indústria no nociva, sempre que l'edificació quedi aïllada mínim 5 m. a partions i sobre la mateixa no s'edifiquin habitatges.
Separació edificacions a fons de solar:	5 m. En blocs aïllats, separació mínim a fons i partions de 5 m.

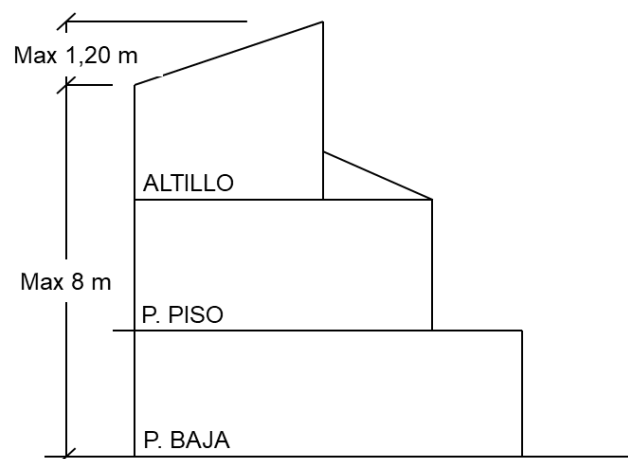
Nuclis de Biniarroi i Massanella. En tant per aquests nuclis no s'hagi redactat un Pla Especial de Protecció i Dotació de Serveis que resten pendents, es podran autoritzar cert tipus d'obres de conservació i reconstrucció que s'especifiquen a l'article 74 per habitatge rural en zones d'Especial Protecció, ja que donat el caràcter de grups d'edificacions de caràcter rural s'ha inclòs en les normes particulars per a l'habitatge rural en sòl no urbanitzable.

Quadre del plànol número 26 de les NS: Normes de parcel·lació i edificació en sòl urbà

SUELO URBANO	ZONAS	CALIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA m ²	FACHADA MINIMA / FONDO MINIMO	TIPO ORDENACIÓN	SEPARACIÓN CALLE AREAS PÚBLICAS	SEPARACIÓN MEDIANERAS	OCUPACIÓN	ALTURA	VOLUMEN MÁXIMO	NUMERO DE PLANTAS	USOS	OBSERVACIONES
	A	CASCO ANTIGUO	* 200 m ²	* 10 m / * 20 m	Continua	-	Separación a fondo parcela 3 m	La existente llegando al 60% En solares en esquina llegando al 80%	PB + PP + Alttillo 8 m.	El existente llegando a 6 m ³ /m ² En solares en esquina llegando a 7 m ³ /m ²	PB + PP + Alttillo	Viviendas Residencial Público Industrial categorías C	* Se exceptúan las parcelas existentes con anterioridad a 23 de marzo de 1982.
	B	EXTENSIVA BAJA	400 m ² / 600 m ²	15m /15m / 30m/15m	Aislada	4 m	3 m	40%	PB+PP 7 m	3 m ³ /m ²	PB+PP	Vivienda unifamiliar aislada: Uso Industrial en categorías C Público Vivienda unifamiliar adosada: Publico Uso Industrial en categorías C	Distancia entre edificios en un mismo solar 6 m. En viviendas adosadas: una vivienda por cada 150 m ² de solar.
	C	CASCO ANTIGUO ESPECIAL	La existente	La existente / La existente	Aislada o pareada	La existente	La existente	La existente + 10%	La existente	La existente + 0,5 m ³ /m ²	Las existentes	Vivienda unifamiliar aislada o pareada Público Uso industrial en Categorías C	Los parámetros existentes de contabilizan a fecha de 23 de marzo de 1982. Las fachadas y cerramientos serán de piedra. Cubiertas de teja árabe Los aumentos de volumen y ocupación se dotas las edificaciones existentes de los servicios de higiene y servicio anexos a la vivienda.
	D	INTENSIVA BAJA	200 m ²	10 m / 20 m	Continua o bloque aislado	Bloques aislados 5 m	Bloques aislados 5 m	Separación a fondo de parcela 5 m	P. sótano 100% P. Baja 75% P. Piso 65% P. Alttillo 40% En esquinas: P. sótano 100% P. Baja 85% P. Piso 75% P. Alttillo 40%	Sot. + PB + PP + Alttillo 8 m.	7 m ³ /m ² / En esquina 8 m ³ /m ²	SOT + PB + PP + Alttillo	Público - Servicios - Residencial - Viviendas Industria: Categoría A, situación A-1 y A-2 Categoría B Categoría C

ZV	ZONA VERDE	Inedificable salvo edificaciones existentes de carácter municipal
EQ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Edificaciones de tipo público y social según necesidades de la corporación municipal

Definición de 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 0,70 x 0,70 metros o bien cuando a lo largo de la fachada se disponga de un porche terraza de 1,50 metros de ancho.



En todas las zonas:

- Obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de local comercial, en obras de nueva planta.
- Se prohíben los miradores, canalones y bajantes vistos de fibrocemento, hormigón o PVC, carpintería y cerrajería de aluminio o PVC, cubiertas de fibrocemento y prefabricados de hormigón visto en fachadas.
- En calles de ancho > 10 metros, se permitirán voladizos hasta un ancho de 0,80 metros situados como mínima a 3,50 metros sobre el nivel de la acera y separados 1 metro de los ejes de medianera

7.2 L'ordenació proposada

Tot seguit es transcriu la normativa modificada:

Article 20. l'Edificació en solar que no compleix el requisit de superfície o de façana mínima.

A) Edificació entre mitgeres.

Quan es pretengui edificar en un solar que no compleix la superfície o la façana mínima, es podrà realitzar en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat expedit pel Registre de la Propietat en el que hi consti la superfície i lindars, la seva existència com unitat independent abans del 28 de març de 1982, amb la configuració i límits del solar del que es tracti, així com que els solars limítrofs són de propietat d'una persona o entitat distinta de la propietat del solar que es pretén edificar.

B) Edificació aïllada i blocs aïllats.

L'edificació aïllada, en un solar que no compleix el mínim de superfície podrà realitzar-se en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat del Registre de la Propietat, en el que constin superfícies i límits, l'existència com unitat independent amb la seva configuració i límits, del solar del que es tracti, abans del 23 de març de 1982, així com que els solars limítrofs son propietat de persona a entitat distintes dels propietaris del solar que es tracti.

Els solars que incompleixin la longitud mínima de façana d'acord amb el descrit anteriorment, podran exonerar-se del compliment de la reculada d'una partió, amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada.

En cas contrari, el solar serà inedificable.

Article 62. Sòl urbà

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 i en els petits nuclis de Biniarroí i Massanella.

Per edificar en aquestes zones es precís que els terrenys tinguin la qualificació de solar, a excepció que s'asseguri l'execució simultània dels serveis i de l'edificació. Fins que no s'estableixin les garanties necessàries per part del promotor, l'Ajuntament haurà exigir com a mínim una fiança al promotor per la quantitat equivalent al cost estimat de les obres d'urbanització.

En el sòl urbà de Mancor de la Vall s'han diferenciat les següents zones, que venen grafiades al plànol núm. 17.

Zona A. – Casc Antic – Zona de carrers estrets i pendent considerable, amb edificació contínua i antiga.

Tipus d'ordenació:	Contínua
Solar mínima:	200 m ²
Façana mínima:	10 m.
Fons mínim:	20 m.
Ocupació:	60% (arribant al 80% en solars en cap de cantó)
Volum màxim:	6 m ³ /m ² (arribat a 7 m ³ /m ² en solars en cap de cantó)
Separació mínima al fons:	3 m.

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

Altura. B + 1P + Altell (8 m màxim)

Usos. Habitatges, Residencial, Públic. Es prohibeix l'ús industrial excepte tallers artesanals en règim familiar o amb un màxim de tres treballadors.

Volades. En carrers menors de 10 m. d'ample es prohibeixen les volades.

En carrers de 10 m. o superiors, es permeten les volades simples, balcons amb un ample màxim del de la vorera o 1 m. com a màxim.

S'excepturen els simples alers amb un ample màxim de 0,60 m.

Es prohibeixen totalment les volades tipus mirador.

Zona B. – Extensiva Baixa – Zona d'edificacions aïllades, coincident amb les vies d'accés a la localitat.

	Unifamiliar	Adossada
Tipus d'ordenació:	Aïllada (4 m. a carrers, 3 a partions)	
Parcel·la mínima:	400 m ²	400 m ²
Façana mínima:	15 m.	15 m. (*)
Fons mínim:	15 m.	15 m.
Ocupació:	40%	40%
Volum màxim:	2,4 m ³ /m ²	2,4 m ³ /m ²
Alçada	(PB+1P) 7 m.	(PB+1P) 7 m.
Usos	Habitatge unifamiliar aïllada o adossada. Públic. Es prohibeix l'ús industrial	
Intensitat d'ús	1 habitatge / 200 m ² solar (**)	1 habitatge / 200 m ² solar (**)

(*) Per edificacions adossades la façana mínima de l'edificació paral·lel a la línia de carrer haurà de tenir una dimensió mínima de 6 metres per cada habitatge resultant.

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

Zona C. – Casc Antic Especial – Zona d'edificacions antigues, aïllades o parellades, amb un teixit urbà no definit i irregular. Es la part més antiga de la localitat, i ocupa les zones altes.

Tipus d'ordenació:	Continua o blocs aïllats
Solar mínima:	L'existent amb data anterior a 23-3-82, permetent un increment del 10%.

Façana mínima:	L'existent amb anterioritat a 23-3-82.
Fons mínim:	L'existent amb anterioritat a 23-3-82.
Ocupació:	L'existent amb data anterior a 23-3-82, permetent un increment del 10%.
Volum màxim:	L'existent amb anterioritat a 23-3-82, permetent un increment de 0,5 m ³ /m ² .
Alçada	L'existent, no permetent increment.
Usos	Habitatge unifamiliar o parellat. Públic.

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:	Aïllada
Solar mínima:	200 m ²
Façana mínima:	10 m.
Fons mínim:	20 m.
Ocupació:	S+PB: 75% P.P 65% Altell 40% (Solars en cap de cantó arribant a S i PB 85%, P.P 75%)
Volum màxim:	7 m ³ /m ² (arribant a 8 m ³ /m ² en cap de cantó)
Alçada	(S+PB+1P+Altell) 8 m.
Usos	Públic. Serveis. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. Indústria no molesta. Indústria no nociva, sempre que l'edificació quedi aïllada mínim 5 m. a partions i sobre la mateixa no s'edifiquin habitatges.
Separació edificacions a fons de solar:	5 m. En blocs aïllats, separació mínim a fons i partions de 5 m.

Atès que el nucli urbà de Mancor de la Vall es localitza sobre una massa d'aigua subterrània amb moderada vulnerabilitat a la contaminació, els futurs projectes d'edificació hauran d'adoptar bones pràctiques per minimitzar la contaminació atmosfèrica, així com les màximes precaucions per evitar l'abocament accidental de substàncies contaminants. Així mateix, en els futurs projectes d'edificació, s'haurà de tenir en compte la perspectiva climàtica, d'acord amb el que preveu l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o normativa que en un futur la substitueixi.

Nuclis de Biniarroi i Massanella. En tant per aquests nuclis no s'hagi redactat un Pla Especial de Protecció i Dotació de Serveis que resten pendents, es podran autoritzar cert

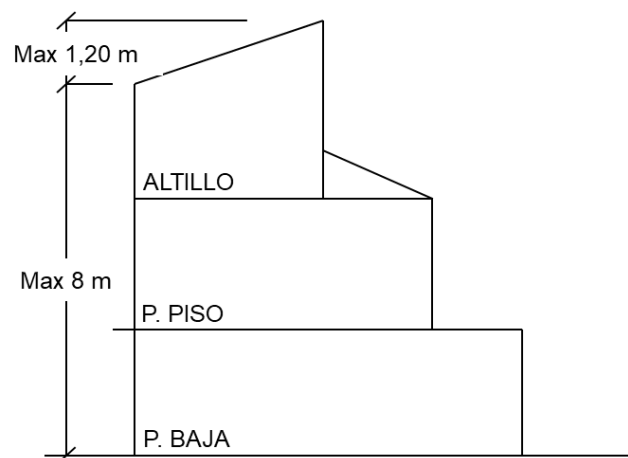
tipus d'obres de conservació i reconstrucció que s'especifiquen a l'article 74 per habitatge rural en zones d'Especial Protecció, ja que donat el caràcter de grups d'edificacions de caràcter rural s'ha inclòs en les normes particulars per a l'habitatge rural en sòl no urbanitzable.

Quadre del plànol número 26 de les NS: Normes de parcel·lació i edificació en sòl urbà

SUELO URBANO	ZONAS	CALIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA m ²	FACHADA MÍNIMA	FONDO MÍNIMO	TIPO ORDENACIÓN	SEPARACIÓN CALLE AREAS PÚBLICAS	SEPARACIÓN MEDIANERAS	Ocupación	ALTURA	VOLUMEN MÁXIMO	NUMERO DE PLANTAS	USOS	OBSERVACIONES
	A	CASCO ANTIGUO	* 200 m ²	* 10 m	20 m	Continua	-	Separación a fondo parcela 3 m	La existente llegando al 60% En solares en esquina llegando al 80%	PB + PP + Altillo 8 m.	El existente llegando a 6 m ³ /m ² En solares en esquina llegando a 7 m ³ /m ²	PB + PP + Altillo	Viviendas Residencial Público Industrial categorías C	* Se exceptúan las parcelas existentes con anterioridad a 23 de marzo de 1982.
	B	EXTENSIVA BAJA	400 m ²	15m	15m	Aislada o Adosada	4 m	3 m	40%	PB+PP 7 m	3 m ³ /m ²	PB+PP	Vivienda unifamiliar aislada/adosada Uso Industrial en categorías C Público	Distancia entre edificios en un mismo solar 6 m. <u>En viviendas adosadas una vivienda cada 200 m² de solar, sin posibilidad de redondear al alza.</u> <u>Para edificaciones adosadas, la fachada mínima de la edificación paralela a la línea de calle deberá tener una dimensión mínima de 6 m. para cada vivienda resultante.</u>
	C	CASCO ANTIGUO ESPECIAL	La existente	La existente	La existente	Aislada o pareada	La existente	La existente	La existente + 10%	La existente	La existente + 0,5 m ³ /m ²	Las existentes	Vivienda unifamiliar aislada o pareada Público Uso industrial en Categorías C	Los parámetros existentes de contabilizan a fecha de 23 de marzo de 1982. Las fachadas y cerramientos serán de piedra. Cubiertas de teja árabe. Los aumentos de volumen i ocupación se entienden tendentes a dotar las edificaciones existentes de los servicios de higiene y servicio anexos a la vivienda.

D	INTENSIVA BAJA	200 m ²	10 m 20 m	Continua o bloque aislado	Bloques aislados 5 m	Bloques aislados 5 m. Separación a fondo de parcela 5 m	P. sótano 100% P. Baja 75% P. Piso 65% P. Alttillo 40% En esquinas: P. sótano 100% P. Baja 85% P. Piso 75% P. Alttillo 40%	SOT + PB + PP + ALTILLO	7 m ³ /m ² En esquina 8 m ³ /m ²	SOT + PB + PP + ALTILLO	Público - Servicios - Residencial - Viviendas Industria: Categoría A, situación A-1 y A-2 Categoría B Categoría C	Los sótanos destinadas a aparcamiento no computaran como volumen pudiendo destinarse hasta un 15% a almacén o servicios complementarios. * En bloques aislados separación medianeras y fondo: mínimo 5 m.
ZV	ZONA VERDE	Inedificable salvo edificaciones existentes de carácter municipal										
EQ	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Edificaciones de tipo público y social según necesidades de la corporación municipal										

Definición de alttillo: 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 0,70 x 0,70 metros o bien cuando a lo largo de la fachada se disponga de un porche terraza de 1,50 metros de ancho.



En todas las zonas:

- Obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de local comercial, en obras de nueva planta.
- Se prohíben los miradores, canalones y bajantes vistos de fibrocemento, hormigón o PVC, carpintería y cerrajería de aluminio o PVC, cubiertas de fibrocemento y prefabricados de hormigón visto en fachadas.
- En calles de ancho > 10 metros, se permitirán voladizos hasta un ancho de 0,80 metros situados como mínima a 3,50 metros sobre el nivel de la acera y separados 1 metro de los ejes de medianera

7.3 Canvis en la documentació

Aquesta modificació de planejament modifica l'article 62 del document de normes urbanístiques actualment vigent i el quadre del plànol número 26 relatiu a normes de parcel·lació i edificació en sòl urbà. No implica canvis en els plànols d'ordenació vigents.

8 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.

La present modificació suposa la modificació dels paràmetres edificatoris en Zona B o Extensiva Baixa per al nucli de Mancor de la Vall. Tenint en compte que **la modificació exposada redueix la capacitat màxima edificatòria**, es conclou **que no genera nova mobilitat**, en tot cas ha de suposar una reducció d'acord al menor nombre d'habitatges resultant.

9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

- a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.*
- b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.*
- c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.*

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Així mateix, en el l'article 55 següent s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que és la següent:

Tramitació de la modificació puntual d'acord a l'article 55 de la Llei 12/2017¹.

Aprovació inicial Correspon a l'Ajuntament De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas <i>Document Ambiental Estratègic simplificat</i> . → S'ha de fer sol·licitud d'inici del procediment d'AAE simplificada, a l'òrgan ambiental.	
Informació pública: (d'acord a l'art. 12 de la LUIB)	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. <i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB i publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades:	A mode no exhaustiu es relacionen les següents: <ul style="list-style-type: none"> - Departament d'urbanisme, de la DI d'Urbanisme del Consell de Mallorca. - Departament de territori, de la DI d'Urbanisme del Consell de Mallorca. - Departament de Carreteres, del Consell de Mallorca - IB Dona. - AESA. Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades:

Si són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació provisional Correspon a l'Ajuntament	
Sol·licitud d'informes:	De l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

Aprovació definitiva Correspon al Consell Insular de Mallorca	
---	--

¹Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç: https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/

10 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

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.

Així mateix, l'article 12 de la LUIB, relatiu a la participació ciutadana i accés a la informació estableix en el punt 2.a) "La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti."

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.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

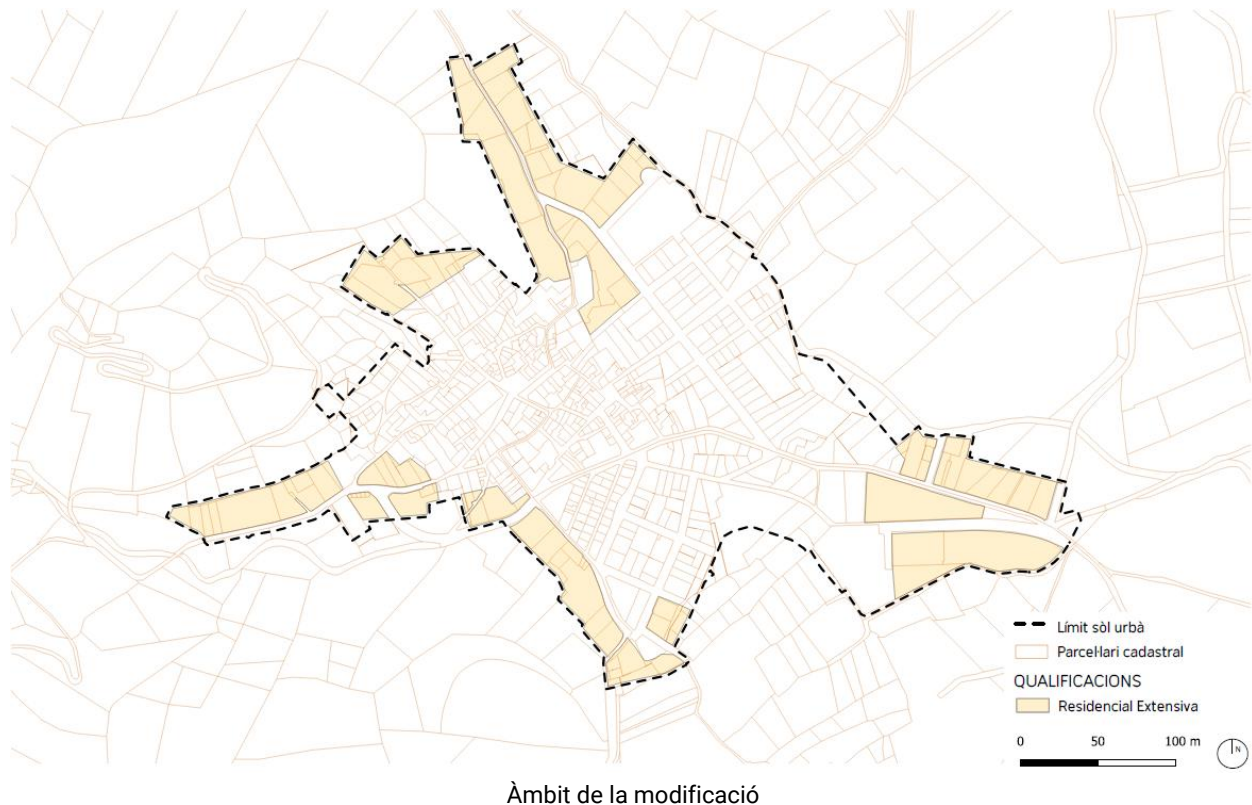
La present modificació puntual de les NS de Mancor de la Vall proposa la modificació dels paràmetres urbanístics de la qualificació Extensiva Baixa, regulats a l'article 62 de la normativa urbanística, i en el quadre del plànol número 26 relatiu a normes de parcel·lació i edificació en sòl urbà. Aquests es proposen amb la voluntat d'homogeneïtzar els paràmetres edificatoris de les dues tipologies – unifamiliar i adossada – previstes en la qualificació Extensiva baixa, amb l'objectiu d'equilibrar i racionalitzar el creixement de noves edificacions, amb especial atenció a defugir de noves formules que cerquen encabir el màxim d'habitatges per parcel·la, sense que aquests tinguin la façana principal paral·lela al carrer.

Es proposen els següents canvis:

- Reducció a 400 m² la parcel·la mínima, equiparant les edificacions unifamiliars aïllades i adossades.
- Reducció de la façana mínima en la tipologia adossada, equiparant-la a l'aïllada, en 15 metres.
- Augmentar l'índex d'intensitat d'ús en 1 habitatge cada 200 m² de solar per habitatges adossats i disminuir-lo, homogeneïtzant les dues tipologies, per habitatges aïllats.

- Incorporar, com a principal novetat, una façana mínima de l'edificació en paral·lel a la línia de carrer de 6 metres per cada habitatge resultant.
- Ajustar a la baixa l'edificabilitat permesa ($0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$), ja que aplicant els paràmetres vigents de reculades i nombre de plantes establert, no es podia arribar a esgotar.

D'aquesta manera és cap es pretén defugir de noves formules que cerquen encabir el màxim d'habitatges per parcel·la, com és el cas d'ubicar fileres d'habitatges de forma transversal a la via urbana.



TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA

La documentació d'aquesta modificació puntual de planejament s'aprovarà provisionalment i es remetrà al Consell de Mallorca per a l'aprovació definitiva de l'instrument.

Així mateix, i d'acord amb l'article 51 de la LUIB, *la publicació de l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament determina per si sola la pròrroga de la suspensió* derivada de l'aprovació inicial. Aquesta suspensió pot tenir una durada d'un any o fins a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament.

Mentre duri aquesta suspensió, *es poden tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.*

En el cas que ocupa aquesta modificació, es considera que l'àmbit afecta tota la qualificació Zona B o Extensiva Baixa del nucli de Mancor de la Vall.

ANNEX I. ESTUDI DEL POTENCIAL EDIFICABLE EN ZONA B - EXTENSIVA BAIXA

Amb l'objectiu de valorar els efectes dels nous paràmetres edificatoris proposats per a la qualificació Zona B o Extensiva Baixa (B) al municipi de Mancor de la Vall, tot seguit es du a terme un estudi de les possibilitats edificatòries de les parcel·les afectades el qual pretén mostrar, a grans trets, tant (i) la situació vigent, com (ii) la modificació proposada.

En cap cas es tracta d'un estudi exhaustiu ja que, d'una banda, no es compta amb tota la informació necessària, com és l'antiguitat del parcel·lari, ni la propietat, i, per altra banda, cal tenir en compte que les dades de cadastre de superfície de les parcel·les és aproximada i pot no coincidir amb la real.

Tot seguit s'exposa una taula resum que contraposa la situació vigent, definida per l'article 62 de la normativa urbanística, i la proposada:

Zona B. Extensiva baixa. (edificacions aïllades)

	NS1992		Proposta 2026
	Unifamiliar	Adossada	Unifamiliar/Adossada
Parcel·la mínima	400m ²	600m ²	400m ²
Façana mínima parcel·la	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	2,4 m ³ /m ²
Edificabilitat			0,8 m ² /m ²
Retranquejos	4m. carrer/3 m. partions		4m. carrer/3 m. partions
Intensitat d'ús	1 habitatge /400m ² solar	1 habitatge /150m ² solar	1 habitatge/200m ² (**)

(*) Per edificacions adossades la façana mínima de l'edificació paral·lela a la línia de carrer haurà de tenir una dimensió mínima de 6 metres per cada habitatge resultant.

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

Pel que fa a les possibilitats edificatòries, cal tenir en compte, en primer lloc, l'article 20 de la normativa urbanística vigent referent a l'edificació en solars que no compleixin els requisits de superfície o façana mínima, del qual es proposa també la seva modificació, mitjançant la qual s'introdueix l'exoneració del compliment d'una de les dues reculades a partió, sempre i quant es compti amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada:

Article 20.B) Edificació aïllada i blocs aïllats.

L'edificació aïllada, en un solar que no compleix el mínim de superfície o de façana mínima, podrà realitzar-se, en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat del Registre de la Propietat, en el que constin superfícies i límits, l'existència com unitat independent, amb la seva configuració i límits, del solar del que es tracti, abans del 23 de març de 1982, així com que els solars limítrofs son propietat de persona a entitat distintes dels propietaris del solar que es tracti.

Els solars que incompleixin la longitud mínima de façana d'acord amb el descrit anteriorment, podran exonerar-se del compliment de la reculada d'una partió, amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada.

En cas contrari, el solar serà inedificable.

Esquema resum determinació art.20.B proposat, el solar serà edificable amb les següents condicions:

Superfície mínima	Façana mínima	Fons mínim	Antiguitat, abans 23/03/1982	Solars limítrofs d'altra propietat
✘	✘	✔	✔	✔

D'aquesta manera, juntament amb l'incompliment de parcel·la mínima per poder edificar, pot incomplir-se també la façana mínima, podent-se exonerar del compliment d'una de les dues reculades a partió, mentre es compleixin els següents requisits:

- Existència del solar com unitat independent amb la seva configuració i límits abans del 23 de març de 1982.
- Que els solars limítrofs siguin propietat d'una persona o entitat distintes dels propietaris.
- Per l'exoneració de la reculada a una partió s'ha de comptar amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada.

El punt de partida de l'estudi ha consistit en identificar les parcel·les que estan situades en zona B. Extensiva Baixa. S'han comptabilitzat un total de 84 parcel·les (Figura 1):

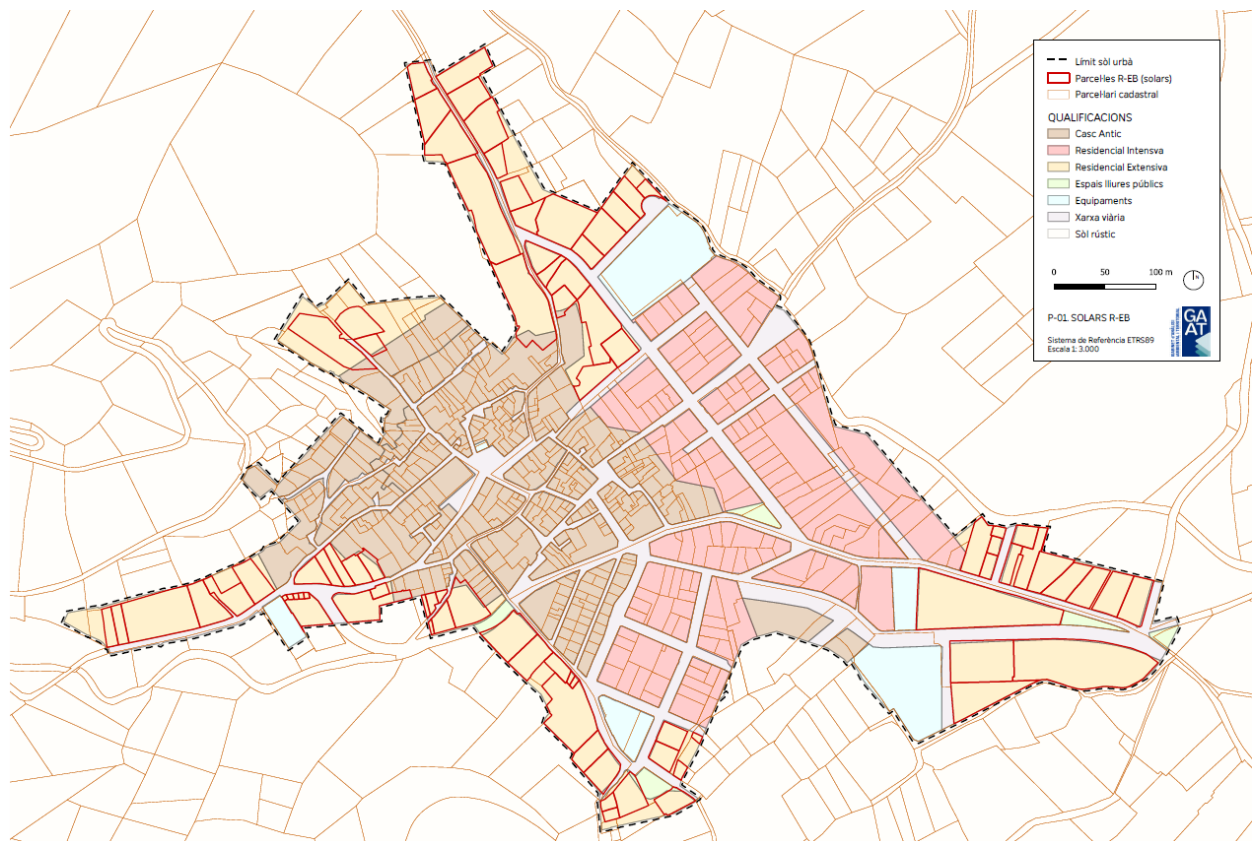


Figura 1. Parcel·les edificables en zona Residencial Extensiva Baixa, al municipi de Mancor de la Vall.

En la situació vigent s'ha seguit la següent metodologia d'anàlisi:

- Detecció parcel·les de menys de 400 m². Les quals no compleixen superfície mínima¹.
- 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):

	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:

- S'han identificat 22 parcel·les inferiors a 400 m².

Cal destacar els següents casos:

- 15 parcel·les no compten amb la longitud mínima de façana, ni amb la longitud de fons mínim. No són edificables.
- 3 parcel·les no compten amb la longitud mínima de façana, però sí amb la longitud de fons mínim. No són edificables.

Pel que fa a l'edificació cal destacar:

D'aquestes, 16 es troben edificades, entre les quals s'hi troben 8 habitatges.

En base a l'establert a l'article 20.B vigent són edificables si són anteriors al 23 de març de 1982 i si són limítrofs amb parcel·les d'altra propietat.

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.

- S'han identificat 17 parcel·les d'entre 400 i 600 m², entre les quals:
 - 3 parcel·les no compten amb la longitud de façana mínima, d'acord amb l'article 20.B vigent, ara no són edificables.

Pel que fa a l'edificació cal destacar:

- 10 parcel·les edificades al màxim de les seves possibilitats.
 - 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. D'acord amb l'article 20.B vigent resta inedificable.
- 45 parcel·les de més de 600 m², amb aquesta superfície mínima de parcel·la ja es permet la tipologia d'adossats. Dues d'elles no compleixen amb la façana mínima, així doncs, d'acord a l'article 20.B vigent, resten inedificables, una d'elles es troba sense edificar.

De les 45 parcel·les es destaquen les següents característiques:

- 3 parcel·les edificades al màxim de les seves possibilitats amb la característica que no compten amb els 30 metres de façana mínima, per tant, no es permet la tipologia adossada.
- 1 parcel·la edificada amb un habitatge que no compleix amb façana mínima.
- 1 parcel·la sense edificar que no compleix amb façana mínima. D'acord a l'article 20.B vigent resta inedificable.
- 11 parcel·les de sòl vacant que podrien donar lloc a 81 habitatges.
- 29 parcel·les infraedificades. Per les seves característiques s'hi podrien arribar a construir fins a 146 habitatges més.

En la situació proposada s'ha seguit la següent metodologia d'anàlisi:

- Detecció parcel·les de menys de 400 m². Les quals no compleixen superfície mínima².
 - S'han tingut en compte les restriccions relatives a la modificació de l'article 20.B.
- 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 de l'edificació en paral·lel a la línia de carrer de 6 metres per cada habitatge resultant.

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.

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:

	Total parcel·les	Habitatges existents	Habitatges possibles segons planejament proposat	Creixement potencial d'habitatges
Total	84	146	275	129

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.

Particularitats del parcel·lari:

- S'han identificat 22 parcel·les inferiors a 400 m².

16 d'aquestes es troben edificades, entre les quals s'hi troben 8 habitatges.

Tenint en compte la proposta de modificació de l'article 20.B, són edificables si són anteriors al 23 de març de 1982 i si són limítrofs amb parcel·les d'altra propietat. També poden edificar-se aquells solars que incompleixin la longitud mínima de façana d'acord amb el descrit anteriorment, podent exonerar-se del compliment de la reculada d'una partió, amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada.

Entre les parcel·les que no compleixen amb la superfície mínima, ni amb la longitud de façana mínima, es troben els següents casos:

- 15 parcel·les que no compten amb el fons mínim, per tant, no compleixen les condicions per ser edificables.
- 3 parcel·les que si compten amb el fons mínim, per tant, amb la modificació de l'article 20.B tornen edificables. D'aquestes 3 s'ha de tenir en compte que una d'elles únicament compta amb 4,6 metres de longitud de façana, per tant, seguint les noves condicions de l'article 20.B, hi resta difícil l'edificació.
- 62 parcel·les són superiors a 400 m², d'entre les que destacar:
 - 5 parcel·les que no compten amb la longitud de façana mínima, però si amb el fons mínim. D'acord a la modificació de l'article 20.B tornen edificables.

En torn a l'edificació es destaquen les següents característiques:

- 5 parcel·les edificades al màxim de les seves possibilitats.
- De les 5 parcel·les que no compten amb longitud de façana mínima, però que amb la modificació de l'article 20.B tornen edificables, tres d'elles ja no es troben edificades.
- 15 parcel·les de sòl vacant, les quals podrien donar lloc a 61 habitatges.

- 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. Restarien en situació d'inadequació.

Comparació entre la situació vigent i la proposada:

Globalment, **l'aplicació dels nous paràmetres suposaria la reducció del creixement potencial d'habitatges**, en, aproximadament, -91.

Les xifres de l'aproximació, són les següents:

	Total parcel·les	Habitatges existents	Habitatges possibles segons planejament	Creixement potencial d'habitatges
Situació vigent	84	146	366	228
Situació proposada	84	146	275	129
			Diferència	-91

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 dins la qualificació B o Extensiva baixa, són 15 les 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. A aquestes, amb els nous paràmetres, s'hi podrien construir fins a 61 habitatges, quan amb el planejament vigent se'n poden construir fins a 85. És a dir, la proposta suposa una reducció de les possibilitats edificatòries, que es materialitzaria en **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 de 6 metres de l'edificació 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.

II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat l'estudi econòmic i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

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

Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent."

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté 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 corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el 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, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar 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 en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar 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 l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

Així doncs, d'acord als tres estudis econòmics requerits, el primer, atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon, atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal i, el tercer, atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació.

En aquest cas, vist que no es generen noves unitats de transformació urbanística, ni es modifiquen les existents, **no és necessària la incorporació de la memòria de de viabilitat econòmica.**

Així mateix, i atès que la modificació proposada no suposa la previsió de nous sòl dotacionals o infraestructures públiques, ni genera una increment del sòl urbà ni de la població, **no procedeix la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica.**

III. NORMATIVA

Article 20. L'Edificació en solar que no compleix el requisit de superfície o de façana mínima.

A) Edificació entre mitgeres.

Quan es pretengui edificar en un solar que no compleix la superfície o la façana mínima, es podrà realitzar en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat expedit pel Registre de la Propietat en el que hi consti la superfície i l'indars, la seva existència com unitat independent abans del 28 de març de 1982, amb la configuració i límits del solar del que es tracti, així com que els solars limítrofs són de propietat d'una persona o entitat distinta de la propietat del solar que es pretén edificar.

B) Edificació aïllada i blocs aïllats.

L'edificació aïllada, en un solar que no compleix el mínim de superfície podrà realitzar-se en termes normals, si es demostra mitjançant l'aportació de certificat del Registre de la Propietat, en el que constin superfícies i límits, l'existència com unitat independent amb la seva configuració i límits, del solar del que es tracti, abans del 23 de març de 1982, així com que els solars limítrofs son propietat de persona a entitat distintes dels propietaris del solar que es tracti.

Els solars que incompleixin la longitud mínima de façana d'acord amb el descrit anteriorment, podran exonerar-se del compliment de la reculada d'una partió, amb el vistiplau de la persona propietària de la parcel·la veïnada.

En cas contrari, el solar serà inedificable.

Article 62. Sòl urbà

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 i en els petits nuclis de Biniarroi i Massanella.

Per edificar en aquestes zones es precís que els terrenys tinguin la qualificació de solar, a excepció que s'asseguri l'execució simultània dels serveis i de l'edificació. Fins que no s'estableixin les garanties necessàries per part del promotor, l'Ajuntament haurà exigir com a mínim una fiança al promotor per la quantitat equivalent al cost estimat de les obres d'urbanització.

En el sòl urbà de Mancor de la Vall s'han diferenciat les següents zones, que venen grafiades al plànol núm. 17.

Zona A. – Casc Antic – Zona de carrers estrets i pendent considerable, amb edificació contínua i antiga.

<i>Tipus d'ordenació:</i>	<i>Contínua</i>
<i>Solar mínima:</i>	<i>200 m²</i>
<i>Façana mínima:</i>	<i>10 m.</i>
<i>Fons mínim:</i>	<i>20 m.</i>
<i>Ocupació:</i>	<i>60% (arribant al 80% en solars en cap de cantó)</i>

Volum màxim: 6 m³/m² (arribat a 7 m³/m² en solars en cap de cantó)
Separació mínima al fons: 3 m.

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

Altura. B + 1P + Altell (8 m màxim)

Usos. Habitatges, Residencial, Públic. Es prohibeix l'ús industrial excepte tallers artesanals en règim familiar o amb un màxim de tres treballadors.

Volades. En carrers menors de 10 m. d'ample es prohibeixen les volades.

En carrers de 10 m. o superiors, es permeten les volades simples, balcons amb un ample màxim del de la vorera o 1 m. com a màxim.

S'excepturen els simples alers amb un ample màxim de 0,60 m.

Es prohibeixen totalment les volades tipus mirador.

Zona B. – Extensiva Baixa – Zona d'edificacions aïllades, coincident amb les vies d'accés a la localitat.

	Unifamiliar	Adossada
Tipus d'ordenació:	Aïllada (4 m. a carrers, 3 a partions)	
Parcel·la mínima:	400 m ²	400 m ²
Façana mínima:	15 m.	15 m. (*)
Fons mínim:	15 m.	15 m.
Ocupació:	40%	40%
Volum màxim:	2,4 m ³ /m ²	2,4 m ³ /m ²
Alçada	(PB+1P) 7 m.	(PB+1P) 7 m.
Usos	Habitatge unifamiliar aïllada o adossada. Públic. Es prohibeix l'ús industrial	
Intensitat d'ús	1 habitatge / 200 m ² solar (**)	1 habitatge / 200 m ² solar (**)

(*) Per edificacions adossades la façana mínima de l'edificació paral·lel a la línia de carrer haurà de tenir una dimensió mínima de 6 metres per cada habitatge resultant.

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

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:	Continua o blocs aïllats
Solar mínima:	L'existent amb data anterior a 23-3-82, permetent un increment del 10%.
Façana mínima:	L'existent amb anterioritat a 23-3-82.
Fons mínim:	L'existent amb anterioritat a 23-3-82.
Ocupació:	L'existent amb data anterior a 23-3-82, permetent un increment del 10%.

Volum màxim:	L'existent amb anterioritat a 23-3-82, permetent un increment de 0,5 m ³ /m ² .
Alçada	L'existent, no permetent increment.
Usos	Habitatge unifamiliar o aparellada. Públic.

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:	Aïllada
Solar mínima:	200 m ²
Façana mínima:	10 m.
Fons mínim:	20 m.
Ocupació:	S+PB: 75% P.P 65% Altell 40% (Solars en cap de cantó arribant a S i PB 85%, P.P 75%)
Volum màxim:	7 m ³ /m ² (arribant a 8 m ³ /m ² en cap de cantó)
Alçada	(S+PB+1P+Altell) 8 m.
Usos	Públic. Serveis. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. Indústria no molesta. Indústria no nociva, sempre que l'edificació quedi aïllada mínim 5 m. a partions i sobre la mateixa no s'edifiquin habitatges.
Separació edificacions a fons de solar:	5 m. En blocs aïllats, separació mínim a fons i partions de 5 m.

Atès que el nucli urbà de Mancor de la Vall es localitza sobre una massa d'aigua subterrània amb moderada vulnerabilitat a la contaminació, els futurs projectes d'edificació hauran d'adoptar bones pràctiques per minimitzar la contaminació atmosfèrica, així com les màximes precaucions per evitar l'abocament accidental de substàncies contaminants. Així mateix, en els futurs projectes d'edificació, s'haurà de tenir en compte la perspectiva climàtica, d'acord amb el que preveu l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o normativa que en un futur la substitueixi.

Nuclis de Biniarroi i Massanella. En tant per aquests nuclis no s'hagi redactat un Pla Especial de Protecció i Dotació de Serveis que resten pendants, es podran autoritzar cert tipus d'obres de conservació i reconstrucció que s'especifiquen a l'article 74 per habitatge rural en zones d'Especial Protecció, ja que donat el caràcter de grups d'edificacions de caràcter rural s'ha inclòs en les normes particulars per a l'habitatge rural en sòl no urbanitzable.

Quadre del plànol número 26 de les NS: Normes de parcel·lació i edificació en sòl urbà

SUELO URBANO	ZONAS	CALIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA m ²	FACHADA MÍNIMA / FONDO MÍNIMO	TIPO ORDENACIÓN	SEPARACIÓN CALLE AREAS PÚBLICAS	SEPARACIÓN MEDIANERAS	OCUPACIÓN	ALTURA	VOLUMEN MÁXIMO	NUMERO DE PLANTAS	USOS	OBSERVACIONES
	A	CASCO ANTIGUO	* 200 m ²	* 10 m / * 20 m	Continua	-	Separación a fondo parcela 3 m	La existente llegando al 60% En solares en esquina llegando al 80%	PB + PP + Altílo 8 m.	EI existente llegando a 6 m ³ /m ² En solares en esquina llegando a 7 m ³ /m ²	PB + PP + Altílo	Viviendas Residencial Público Industrial categorías C	* Se exceptúan las parcelas existentes con anterioridad a 23 de marzo de 1982.
	B	EXTENSIVA BAJA	400 m ²	15m / 15m	Aislada o Adosada	4 m	3 m	40%	PB+PP 7 m	3 m ³ /m ²	PB+PP	Vivienda unifamiliar aislada/adosada Uso Industrial en categorías C Público	Distancia entre edificios en un mismo solar 6 m. En viviendas adosadas una vivienda cada 200 m ² de solar, sin posibilidad de redondear al alza. Para edificaciones adosadas, la fachada mínima de la edificación paralela a la línea de calle deberá tener una dimensión mínima de 6 m. para cada vivienda resultante.
	C	CASCO ANTIGUO ESPECIAL	La existente	La existente / La existente	Aislada o pareada	La existente	La existente	La existente + 10%	La existente	La existente + 0,5 m ³ /m ²	Las existentes	Vivienda unifamiliar aislada o pareada Público Uso industrial en Categorías C	Los parámetros existentes de contabilizan a fecha de 23 de marzo de 1982. Las fachadas y cerramientos serán de piedra. Cubiertas de teja árabe. Los aumentos de volumen i ocupación se entienden tendentes a dotas las edificaciones existentes de los servicios de higiene y servicio anexos a la vivienda.
	D	INTENSIVA BAJA	200 m ²	10 m	Continua o bloque aislado	Bloques aislados 5 m	Bloques aislados 5 m Separación a fondo de parcela 5 m	P. sótano 100% P. Baja 75% P. Piso 65% P. Altílo 40% En esquinas:	SOT + PB + PP + Altílo	7 m ³ /m ² En esquina 8 m ³ /m ²	SOT + PB + PP + Altílo	Público - Servicios - Residencial - Viviendas Industria:	Los sótanos destinadas a aparcamiento no computaran como volumen pudiendo destinarse hasta un 15% a almacén o servicios complementarios.

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

La present proposta no implica la modificació de la planimetria vigent.

El document de Modificació puntual número 3 de les NS de Mancor de la Vall relativa a alineacions, usos i paràmetres edificatoris, i ordenances d'estètica, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, març de 2026

Aina Soler Crespi, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor