

## AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL



### MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS.

**QUALIFICACIÓ DE SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC  
DESTINATS A EQUIPAMENT DOCENT I AL SEU ACCÉS.**

**QUALIFICACIÓ D'UN VIAL EN SÒL URBÀ PER ACCÉS AL  
NOU EQUIPAMENT**

**AJUSTAMENTS DELS LÍMITS DE SÒL URBÀ ENTRE LA ZONA  
D'EQUIPAMENTS EXISTENT I EL NOU SISTEMA GENERAL.**

**AJUSTAMENTS DELS LÍMITS ENTRE LES QUALIFICACIONS  
RESIDENCIAL INTENSIVA I EQUIPAMENTS.**

**Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT**

**Maig de 2014**

## TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	3
3	CONCEPTE	5
4	CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ	6
5	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ	9
6	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	13
7	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	14
8	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	16
9	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	17
	ANNEX I. FITXES D'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC	18
	ANNEX II. CARTOGRAFIA	20
	ANNEX II. CARTOGRAFIA	21

## 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 el 30 d'abril de 1992.

Cal afegir que el planejament urbanístic municipal es troba en procés d'adaptació al PTM. L'aprovació inicial del document d'adaptació de les NS al PTI es va fer el dia 2 de juny de 2010 i l'aprovació provisional és de 6 de març de 2012.

## 2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu principal d'aquesta modificació puntual és la qualificació de terrenys com a sistema general en sòl rústic amb la finalitat d'obtenir la reserva de sòl suficient per a un nou equipament docent, a més del corresponent accés al nou equipament. En aquests moments al municipi de Mancor es fa necessària la construcció d'un nou centre que pugui satisfer les necessitats municipals de la població en edat escolar, concretament per a l'ensenyament primari.

Un dels principals problemes del municipi és l'estat deficient de l'actual escola, que ha quedat obsoleta. Des d'un primer moment es va plantejar la possibilitat de reformar-la, però des de la Conselleria d'Educació s'ha proposat fer un nou centre per complir els estàndards mínims que requereix la legislació sobre la matèria. La superfície mínima de la parcel·la per a destinar-la a equipament docent ha de ser, així, d'uns 4.000 m<sup>2</sup> i estar al dispostat en la normativa sectorial aplicable. No s'ha pogut localitzar, en cap cas, una parcel·la urbana d'aquestes dimensions, en tant, ens trobem amb un sòl urbà molt parcel·lat i consolidat en la seva edificació. Per tant és impossible poder ubicar aquest nou equipament en el sòl urbà i concretament a la parcel·la de l'actual escola, perquè no es disposa de la superfície mínima necessària, 1.500 m<sup>2</sup>, aproximadament.

La necessitat d'una nova escola es planteja pel creixement demogràfic experimentat en els darrers anys, i també per les previsions de creixement demogràfic.

Cal pensar que en els darrers anys (per al període 2000-2013), la població de Mancor ha passat de 914 a 1321 habitants, cosa que representa un increment superior al 40%. Encara més acusat és l'increment que s'ha produït en la població en edat d'escolarització infantil i primària, atès que si es consulta l'evolució per al grup 0-14 anys, s'observa la següent progressió:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
97	99	101	107	108	117	123	144	172	181	206	226	235	231

S'aprecia com la població en edat escolar, s'ha duplicat en els darrers 10 anys, cosa que motiva i justifica la necessitat d'una nova escola.

Per tant, i donat que no existeixen solars o edificacions urbanes disponibles per a ampliar l'escola o per una nova, i veient que el creixement de sòl urbà es troba totalment limitat fins l'adaptació del planejament al Pla Territorial de Mallorca i d'altres

---

instruments supramunicipals, el consistori planteja la ubicació d'un nou equipament educatiu que respongui a les necessitats existents, i amb les següents condicions:

- Resposta absoluta i àmplia perquè pugui respondre a les necessitats educatives del municipi en el present i en el futur més pròxim i previsible.
- Ubicació al sòl rústic condicionada a que sigui a una zona amb bons accessos des del nucli urbà.

Queda doncs, justificada la necessitat d'ubicació en el sòl rústic d'aquest equipament, en tant, no existeix sòl urbà disponible per a les necessitats educacionals i es crea al municipi un àmbit ampli i funcional de dotacions, com a zona d'equipaments.

Per satisfer aquestes condicions s'ha cregut oportú tramitar paral·lelament a l'expedient d'Adaptació del planejament urbanístic al PTM l'actuació corresponent a la qualificació com a sistema general en sòl rústic, obrint un nou expedient de modificació puntual que reculli aquesta modificació i que es pugui avançar a l'aprovació de l'adaptació del planejament general. Així mateix, s'inclouen en aquest expedient totes les modificacions necessàries relacionades amb la qualificació del nou sistema general. Es proposa la introducció d'altres modificacions a la documentació del planejament de Mancor de la Vall per tal de fer viable la qualificació d'aquest sistema general en sòl rústic destinat a equipament docent. Es preveu un nou accés a l'equipament i per això es qualifica un sistema general en sòl rústic destinat a vial, i es qualifica un nou vial en sòl urbà. Així mateix, s'ajusta el límit de sòl urbà entre la zona d'equipaments existents i el nou sistema general, es reclassifiquen terrenys de sòl urbà a sòl rústic, i s'ajusta el límit entre les qualificacions de residencial intensiva i d'equipaments en el mateix àmbit, es qualifiquen terrenys com a equipaments.

És previsible que d'aquesta manera la tramitació del nou expedient sigui molt més ràpida, aspecte molt necessari, donat que es tracta d'una actuació de caràcter més urgent.

---

### 3 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (article 154.2 del Reglament de Planejament Urbanístic).

El concepte de **revisió** està determinat a l'article 154.3 del Reglament de Planejament Urbanístic com *"l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivats per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per esgotament de la capacitat del Pla"*.

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 154.4, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **modificació** del planejament general, com qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no pugui ser considerada com revisió del mateix pla, encara que l'esmentada alteració dugui canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè preveu un canvi aïllat de qualificació, proposant un sistema general a sòl rústic a la zona on s'ubicarà el futur equipament docent, a més d'altres petits canvis a la mateixa zona relacionats amb la qualificació del nou equipament. Es tracta, per tant, d'un canvi o modificació puntual que en cap cas suposa una alteració del model territorial present.

Les normes vigents no contenen cap article específic que afecti al procés de modificació de les mateixes. Ens hem de guiar, per tant, únicament pel Reglament de planejament que en el seu article 161 estableix que la modificació d'unes normes estarà subjecte a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formulació.

#### UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació s'explica per les necessitats de creació de noves places escolars en una edificació de nova construcció que asseguri els estàndards de qualitat de l'ensenyament. Degut als requeriments de sòl per part de la Conselleria d'Educació i Cultura, un mínim de 4.000 m<sup>2</sup>, es requereix nou sòl destinat a equipament docent per poder satisfer les necessitats detectades a l'àmbit del municipi.

La **conveniència** de la modificació ve donada perquè es tracta d'un sector estratègic i de vital importància. La disponibilitat d'equipament docent en superfície suficient per a la població del municipi s'ha de considerar una prioritat i mereix un tractament el més ràpid possible.

I l'**oportunitat** d'aquesta modificació s'explica perquè el procés que es vol obrir d'adaptació del planejament urbanístic al PTM, pot retardar l'aprovació definitiva, cosa que resultaria perjudicial pels requeriments de dotació escolar necessaris al municipi.

---

## 4 CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

En aquest apartat s'introdueixen els criteris que s'han fet servir per a la delimitació de la nova àrea d'equipament docent i les determinacions de la nova proposta d'ordenació.

Els criteris que s'han seguit per a l'ordenació proposada en aquesta modificació són els següents:

1. Situar la nova zona d'equipaments docents a una parcel·la de dimensions i topografia adients als requeriments establerts per la construcció d'un centre educatiu per part de la Conselleria d'Educació i Cultura.
2. Disposar de bona accessibilitat amb vehicle a la zona des del nucli urbà i possibilitat d'aparcaments, i que per això és de vital importància que la connectivitat sigui bona.
3. Ubicar la nova zona d'equipaments docents en una àrea qualificada pel PTM com Àrea de Transició i a ser possible de manera contigua a la zona d'equipaments actual, d'acord a la possibilitat de la Norma 18.2.b.3 del PTM.
4. Ocupar terrenys que no estiguin afectats de manera significativa per riscos d'incendi, erosió, despreniment, inundació o contaminació d'aqüífers.
5. Ocupar terrenys d'escàs valor natural o rural.
6. No afectar a béns d'interès patrimonial ni a les principals visuals sobre el poble de Mancor.
7. S'han considerat també alguns criteris d'integració paisatgística en l'ordenació del nou sistema general en sòl rústic:
  - Localització contigua al sòl urbà existent per tal d'evitar la dispersió o aïllament de la urbanització.
  - Minimitzar l'ocupació del sòl.
  - Facilitar la integració paisatgística de l'escola en l'entorn, tant pel que fa a l'ús i configuració dels espais lliures de la parcel·la com en la tipologia i cromatisme de l'edificació.
  - Fomentar l'ús d'espècies de vegetació autòctona en els espais lliures.
  - Fomentar un bon ús de l'enllumenat amb l'objecte d'evitar la contaminació lumínica.
  - Fomentar el soterrat del cablejat i altres instal·lacions tècniques.
8. Ajustar els límits de sòl urbà i de les qualificacions prevists al planejament vigent, a l'àmbit de la modificació, perquè l'ordenació sigui la més coherent possible, s'ajusti a límits visibles i als límits parcel·laris.

La localització escollida i l'ordenació del nou equipament docent compleixen amb els requeriments anteriors des del moment en què:

1. La nova escola es situarà a una zona plana al sud de l'actual zona d'equipaments al sud del Passeig del Pont. Es configurarà, per tant, una gran

---

àrea d'equipaments en aquest àmbit del sud del poble, on hi haurà l'escola, l'escoleta i el poliesportiu. La concentració de serveis en un determinat àmbit és una mesura eficient, tant pel que fa a dotació d'infraestructures necessàries com a per a la gestió dels serveis que s'hi duen a terme.

2. La zona és contigua al nucli i està ben comunicada, l'accés s'haurà de fer pel Passeig del Pont.

Atès que no existeix cap vial d'accés entre el passeig del Pont i el sistema general en sòl rústic, des d'aquesta modificació es preveu també la qualificació d'un nou vial d'accés en sòl urbà que tindrà continuació en sòl rústic com a sistema general viari. El nou vial s'obre a l'únic solar no construït del passeig del Pont que connecta directament amb el nou centre.

De la mateixa manera, tots els serveis necessaris pel nou equipament (aigua potable, energia, sanejament, telecomunicacions) es podran facilitar a través del nou vial d'accés.

3. La zona està qualificada pel PTM, en part, com àrea de transició d'harmonització (AT-H) i, en part, com àrea de transició de creixement (AT-C), on es permet l'ús docent i educatiu d'acord a la possibilitat de la Norma 18.2.b.3 del PTM.
4. La zona no està afectada per riscos de desprendiment, incendi o inundació. Sí que es troba afectada per risc moderat de contaminació d'aqüífers, si es fa servir de base la cartografia DRASTIC de la Direcció General de Recursos Hídrics (Govern de la CAIB), tot i que s'ha de dir que tot el nucli urbà se'n troba afectat. També està afectat en part per risc d'erosió, segons el que es desprèn de la cartografia de riscos del PTI. Es tracta de dos tipus de risc, en qualsevol cas, que no suposen cap perill per a les noves instal·lacions.
5. Els terrenys no presenten valor natural i tenen un escàs valor rural. Es tracta d'una zona dedicada a cultiu arbori de secà.
6. La localització escollida no afecta a béns patrimonials ni a les principals visuals des de el nucli urbà donada la seva situació a la plana al sud del poble. Les cotes dels terrenys afectats es troben per sota de la majoria del poble. De fet la zona sud és la zona més baixa del nucli.

S'han considerat, a més, tots els criteris d'integració paisatgística prevists en el nou equipament:

- Es minimitza l'ocupació del sòl. El sistema general proposat es disposa sobre terrenys amb una superfície aproximada de 4.000 m<sup>2</sup>, que s'ajusta bastant al mínim requerit per la Conselleria d'Educació i Cultura.
- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions pròpies de l'equipament proposat, tot tenint en compte l'entorn que l'envolta.
- Als enjardinaments de l'equipament es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles de l'enllumenat públic hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

- Soterrar, sempre que sigui possible, el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.

S'ha aprofitat, així mateix, la modificació per ajustar el límit de sòl urbà entre la zona d'equipaments existent i el nou sistema general, atès que es produïen discrepàncies entre el límit del planejament vigent i l'estructura parcel·laria. Aquest fet ha suposat reclassificar a sòl rústic 90 m<sup>2</sup>, que en el planejament tenien la consideració, d'intensiva baixa, tot i que en realitat se situen a la part posterior de la zona d'equipaments.

Així mateix s'ha aprofitat la modificació per ajustar el límit entre la zona d'equipaments i la zona intensiva baixa, atès que part de la parcel·la d'equipaments en el planejament vigent tenia la qualificació d'intensiva baixa. Així doncs, es requalifiquen 267 m<sup>2</sup> que passen de residencial intensiva baixa a equipaments.



## 5 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

Per tot l'indicat en els apartats anterior es proposen les següents modificacions en el planejament municipal relacionades amb la qualificació d'un nou sistema general en sòl rústic per equipaments i el seu accés.

1. **Es qualifiquen 4.316 m<sup>2</sup> de sòl rústic com a sistema general destinat a equipament docent.** Els terrenys són els que queden identificats en els plànols informatius: *4 d'ordenació proposada a l'àmbit de la modificació sobre ORTOFOTO de SITIBSA i 5 d'ordenació proposada a l'àmbit de la modificació;* i al plànol d'ordenació núm. 19 de Zonificació del sòl urbà de les NS vigents. Es tracta de terrenys contigus al sòl urbà i concretament a la zona d'equipaments existent en aquest àmbit, que en el planejament vigent tenen qualificació de sòl agrícola.

A continuació s'inclou la relació de parcel·les cadastrals afectades per la modificació i la corresponent informació cadastral, així com les dades concretes de cada una d'elles per a l'àmbit afectat pel nou sistema general.

<b>Polígon 2, parcel·la 18</b>
<b>Informació cadastral</b>
<b>Referència cadastral:</b> 07034A002000180000GR <b>Localització:</b> Polígon 2, parcel·la 18. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) <b>Superfície de la parcel·la:</b> 1.911 m <sup>2</sup> <b>Ús:</b> Agrari. <b>Cultius:</b> Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>
<b>Classificació del sòl:</b> Sòl Rústic. <b>Qualificació:</b> Sòl Rústic Comú Àrea de Transició de Creixement i Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS). <b>Superfície afectada pel sistema general:</b> 1.530 m <sup>2</sup> .
<b>Polígon 2, parcel·la 17</b>
<b>Informació cadastral</b>
<b>Referència cadastral:</b> 07034A002000170000GK <b>Localització:</b> Polígon 2, parcel·la 17. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) <b>Superfície de la parcel·la:</b> 1.621 m <sup>2</sup> <b>Ús:</b> Agrari. <b>Cultius:</b> Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>
<b>Classificació del sòl:</b> Sòl Rústic. <b>Qualificació:</b> Sòl Rústic Comú Àrea de Transició de Creixement (només puntualment) i Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS). <b>Superfície afectada pel sistema general:</b> 1.570 m <sup>2</sup> . (parcel·la completa)
<b>Polígon 2, parcel·la 16</b>
<b>Informació cadastral</b>
<b>Referència cadastral:</b> I07034A002000160000GO <b>Localització:</b> Polígon 2, parcel·la 16. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) <b>Superfície de la parcel·la:</b> 1.356 m <sup>2</sup> <b>Ús:</b> Agrari. <b>Cultius:</b> Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>

**Classificació del sòl:** Sòl Rústic.

**Qualificació:** Sòl Rústic Comú Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS).

**Superfície afectada pel sistema general:** 1.216 m<sup>2</sup>. (parcel·la completa)

Segons els requeriments de la Conselleria per cobrir les necessitats de superfície del nou centre són suficients 4.000 m<sup>2</sup>, de manera que la superfície resultant de les tres parcel·les escollides s'ajusta bastant, superen lleugerament aquesta xifra. En aquest sentit s'ha de dir que s'ha intentat crear un àmbit el més coherent possible, amb uns límits que s'ajustin en la mesura del possible a les partions de les parcel·les, als camins existents i que no s'afecti cap construcció.

Es proposa així, la qualificació de sistema general d'equipaments docents en sòl rústic, d'acord a la delimitació prevista a la documentació gràfica.

Els paràmetres prevists per a l'equipament s'ajusten a la tipologia habitual per a instal·lacions d'aquest tipus.

- Coeficient d'edificabilitat: 1,00m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Coeficient de volum màxim: 3,00m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupació màxima a totes les plantes: 80%.
- Altura màxima: 7 metres.
- Altura total: 8 metres.
- Altura màxima en núm. de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis).
- Separacions a camí: 3,00 metres.
- Separacions a llinars: 3,00 metres.

S'inclouen també condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental amb l'objecte de complir amb els criteris inclosos a l'apartat anterior.

- La disposició dels espais lliure en la parcel·la hauria de facilitar una major integració de l'equipament docent en l'entorn.
- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions pròpies de l'equipament proposat, tot i tenint en compte l'entorn que l'envolta.
- En els enjardinaments es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.

**2. L'accés al nou sistema general es farà a través d'un nou vial d'accés des del Passeig del Pont .** Es tracta d'un nou vial que connectarà el passeig amb el sistema general per la part nord del mateix, tal com queda reflectit en els plànols informatius 4 d'ordenació proposada a l'àmbit de la modificació sobre ORTOFOTO de SITIBSA i 5 d'ordenació proposada a l'àmbit de la modificació; i al plànol d'ordenació núm. 19 de Zonificació del sòl urbà de les NS vigents.

El vial es preveu en dos trams que impliquen dues modificacions diferents del planejament, tot i que de fet es tracta d'un únic vial d'accés:

- **Qualificació d'un vial d'accés en sòl urbà**, que connecta amb el passeig del Pont i que es disposa de manera contigua a un solar (Ref. Cad. 9301105DE8090S) amb qualificació de residencial intensiva ja construït. El vial es disposa sobre la parcel·la amb qualificació de residencial intensiva segons el planejament vigent, amb la referència cadastral 9301104DE8090S0001QE. Amb una superfície de 369, m<sup>2</sup> i un ample de secció de 10 m.

El vial s'obre a la part més oriental i sud de la parcel·la, de tal manera que la seva continuació en sòl rústic queda contigua a la parcel·la del sistema general.

L'amplada és l'adequada i suficient, per integrar dos carrils de 3 metres, perquè es tracta d'un carrer que haurà de tenir dos sentits de circulació, al disposar-se en forma de cul-de-sac. Podrà integrar igualment, voreres amb una amplada mínima de 1,80 metres, amb l'objecte de complir el previst al Decret 110/2010.

- **Qualificació d'un sistema general viari en sòl rústic**. Aquest Sistema general es preveu a continuació del vial en sòl urbà previst en el punt anterior i haurà de tenir el mateix tractament que aquest. La secció serà de 10 m i la superfície de 606 m<sup>2</sup>. Es preveu un final amb cul-de-sac amb unes dimensions de 20 per 18 metres, per facilitar els girs dels vehicles i poder preveure aparcaments en cas que faci falta.

Aquest SG en Sòl Rústic, afecta les següents parcel·les:

<b>Polígon 2, parcel·la 5</b>
<b>Informació cadastral</b>
<b>Referència cadastral:</b> 9301104DE8090S0000MW <b>Localització:</b> Polígon 2, parcel·la 5. PS Torrent. Mancor de la Vall (Illes Balears) <b>Superfície de la parcel·la:</b> 2.089 m <sup>2</sup> <b>Ús:</b> Agrari. <b>Cultius:</b> Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>
<b>Classificació del sòl:</b> Sòl Rústic. <b>Qualificació:</b> Sòl Rústic Comú Àrea de Transició de Creixement i Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS). <b>Superfície afectada pel sistema general:</b> 606 m <sup>2</sup>

Tots els serveis necessaris pel nou equipament (aigua potable, energia, sanejament, telecomunicacions) es podran facilitar a través del nou vial d'accés. S'han incorporat les modificacions corresponents als plànols 23 i 24 de les NS vigents, que fan referència a la distribució d'aigua potable i al sanejament.

**3. Ajustaments dels límits de sòl urbà entre la zona d'equipaments existent i el nou sistema general.** Atès que es produeixen discrepàncies entre el límit de sòl urbà del planejament vigent i l'estructura parcel·laria a l'àmbit de la zona d'equipaments existents, s'ha aprofitat l'avinentsa d'aquesta modificació per fer els oportuns ajustaments, de tal manera que els nous límits són més coherents. Als plànols informatius 4 i 5, s'inclouen els límits de sòl urbà del planejament vigent i del proposat en aquest àmbit concret i es pot comprovar el desajustament que al final s'ha corregit.

---

Es tracta d'una superfície de 90 m<sup>2</sup> que en el planejament tenien la classificació de sòl urbà i qualificació d'intensiva baixa, tot i que en realitat se situen a la part posterior de la zona d'equipaments. Aquests 90 m<sup>2</sup> s'han reclassificat a sòl rústic amb la qualificació de Sistema General d'equipaments docents, i per tant queden inclosos en els 4.138 m<sup>2</sup> de Sistema general indicats en la modificació 1.

**4. Ajustaments dels límits entre les qualificacions de residencial intensiva i equipaments.** Entre aquestes dues zones existeix un desajustament entre els límits de l'estructura parcel·lària, observables en la fotografia aèria, i els límits prevists en el planejament vigent. Aquesta superfície queda indicada i delimitada als plànols informatius 4 i 5 (267 m<sup>2</sup>). En conseqüència s'ha procedit a requalificar 267 m<sup>2</sup> que en el planejament vigent eren residencial intensiva baixa, que passen a tenir la qualificació d'equipaments. D'aquesta forma els límits de la zona d'equipaments coincidiran exactament els de l'estructura parcel·lària, cosa que resulta més coherent.

## 6 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

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

- Canvis a la cartografia.
  - Es modifica el plànol *Clasificación del suelo. Suelo Urbano. Zonificación. Fulla núm. 19*. El plànol nou substitueix el plànol vigent.
  - Es modifica el plànol *Red de Distribución de agua potable. Prolongaciones prevista. Fulla núm. 23*. El plànol nou substitueix el plànol vigent.
  - Es modifica el plànol *Prolongaciones previstas Red de alcantarillado. Fulla núm. 24*. El plànol nou substitueix el plànol vigent.
- Canvis a la normativa.
  - S'adjunta fitxa d'ordenació del nou equipament en sòl rústic per a la seva regulació a l'Annex I, que també es crea.
  - S'adjunta fitxa d'ordenació del nou vial en sòl rústic per a la seva regulació a l'Annex I, que també es crea.

Aquesta modificació no implica cap canvi a la normativa vigent més que l'annexió d'aquestes dues fitxes.

## 7 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

### Titularitat dels terrenys

Sistema general d'equipaments docents: Els terrenys són de titularitat privada, per tant s'haurà de procedir a la seva expropiació, prèvia execució de les obres.

Sistema general viari. Els terrenys són de titularitat privada, per tant s'haurà de procedir a la seva expropiació, prèvia execució de les obres.

Viari d'accés en sòl urbà. Els terrenys són de titularitat privada, per tant s'haurà de procedir a la seva expropiació, prèvia execució de les obres.

### Estudi econòmic de les actuacions:

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- Qualificació de nou sistema general d'equipaments (4.316 m <sup>2</sup> ) en sòl rústic i Sistema General Viari (606 m <sup>2</sup> ).	Adquisició sòl: 39.376,00€ (Expropiació).	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
- Qualificació d'un vial d'accés en sòl urbà (369 m <sup>2</sup> )	Adquisició sòl: 92.250,00€ (Expropiació).	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.

### **Mòduls de despeses unitaris en adquisició del sòl per a les valoracions d'aquesta modificació de planejament**

Mostres en el municipi i recolçament tècnic municipal.

#### **Sòl rústic**

1.- Sòl rústic agrícola de reguiu	12,00 €/m2.
2.- Sòl rústic agrícola de seca	8,00 €/m2.

---

**Sòl urbà**

<b>Cost del sòl damunt solars no construït:</b>	
1.- Ús turístic	250,00 €/m2 construït.
2.- Ús residencial unifamiliar	450,00 €/m2 construït.
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	250,00 €/m2 construït.
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	130,00 €/m2 construït.
5.- Ús Equipaments	150,00 €/m2 construït.
6.- Ús xarxa viària	250,00 €/m2 construït.
7.- Ús espais lliures públics	250,00 €/m2 construït.

## 8 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### Previsions de l'article 15 del TR de la Llei del Sòl Estatal, RDL 2/2008, de 20 de juny:

- Justificació: S'inclou aquest document econòmic des de la perspectiva de justificació de l'impacte que tindria aquesta modificació a la hisenda pública de l'ajuntament de Mancor de la Vall.
- Manteniment: S'haurà de preveure el manteniment de les instal·lacions tal com correspon a l'Ajuntament en aquests casos i del vial d'accés.
- Informe de seguiment. No és necessari l'informe de seguiment previst a l'article 15.5 de la LS, en tant, no es tracta d'una activitat d'execució urbanística i no té impacte damunt el manteniment de les hisendes públiques municipals (execució del Govern) i únicament damunt l'adquisició dels terrenys.

### Valoració i impacte a l'hisenda pública:

ACTUACIÓ	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	PERÍODE (PROGRAMA D'ACTUACIÓ)
- Qualificació de nou sistema general d'equipaments (4.316 m <sup>2</sup> ) en sòl rústic i Sistema General Viari (606 m <sup>2</sup> ).	Implantació: Govern – Conselleria d'Educació. Manteniment: 6.000,00€/anuals. Funcionament: 4.600,00€	Adquisició sòl: 39.376,00€. (Expropiació).	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
- Qualificació d'un vial d'accés en sòl urbà (369 m <sup>2</sup> )	Implantació: 44.280€ Manteniment: 300,00€/anuals. Funcionament: 600,00€.	Adquisició sòl: 92.250,00€. (Expropiació).	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.

Per tant, l'impacte econòmic en el consistori de Mancor, serà d'un import inicial de 181.106 € (= 39.376 + 4.600,00 + 44280 + 600 + 92.250), que podran i hauran de ser assumits pel consistori en les pròximes anualitats dels pressuposts municipals (previsió dels pròxims 4 anys), tot tenint en compte les despeses financeres.



## 9 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

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

<b>Plànols informatius</b>	<b>Escala</b>
<i>Plànol Informatiu 1 Localització</i>	E: 1:5.000
<i>Plànol Informatiu 2 Ordenació segons el Pla Territorial de Mallorca</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol Informatiu 3 Ordenació vigent. Classificació del sòl. Sòl Urbà. Zonificació</i>	E: 1:2000
<i>Plànol Informatiu 4 Ordenació proposada a l'àmbit de la modificació sobre ORTOFOTO de SITIBSA</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol Informatiu 5 Ordenació proposada a l'àmbit de la modificació</i>	E: 1:1.000
<i>Plànol Informatiu 6. Parcel·lari rústic</i>	E: 1:1.000
<b>Plànols d'ordenació</b>	<b>Escala</b>
<i>Fulla 19. Clasificación del suelo. Suelo urbano. Zonificación.</i>	E: 1:2.000
<i>Fulla 23.Red de distribución de agua potable. Prolongaciones previstas.</i>	E: 1:2.000
<i>Fulla 24. Prolongaciones previstas. Red de alcantarillado.</i>	E: 1:2.000

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

- **Josep Antoni Aguiló Oliver**, arquitecte.
- **Antoni Pons Esteva**, geògraf.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló Oliver**

Arquitecte. Núm. col·legiat: 287938

Sgt: **Antoni Pons Esteva**

Geògraf. Núm. col·legiat: 280

**Palma, a 6 de maig de 2014**

## **ANNEX I. FITXES D'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC**

### **SG- EQUIPAMENT DOCENT**

**Estat:** Sistema General proposat públic.

**Superfície de l'àmbit:** 4.316 m<sup>2</sup>.

**Normativa d'aplicació:**

- Coeficient d'edificabilitat: 1,00m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Coeficient de volum màxim: 3,00m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupació màxima a totes les plantes: 80%.
- Altura màxima: 7 metres.
- Altura total: 8 metres.
- Altura màxima en núm. de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis).
- Separacions a camí: 3,00 metres.
- Separacions a llinars: 3,00 metres.

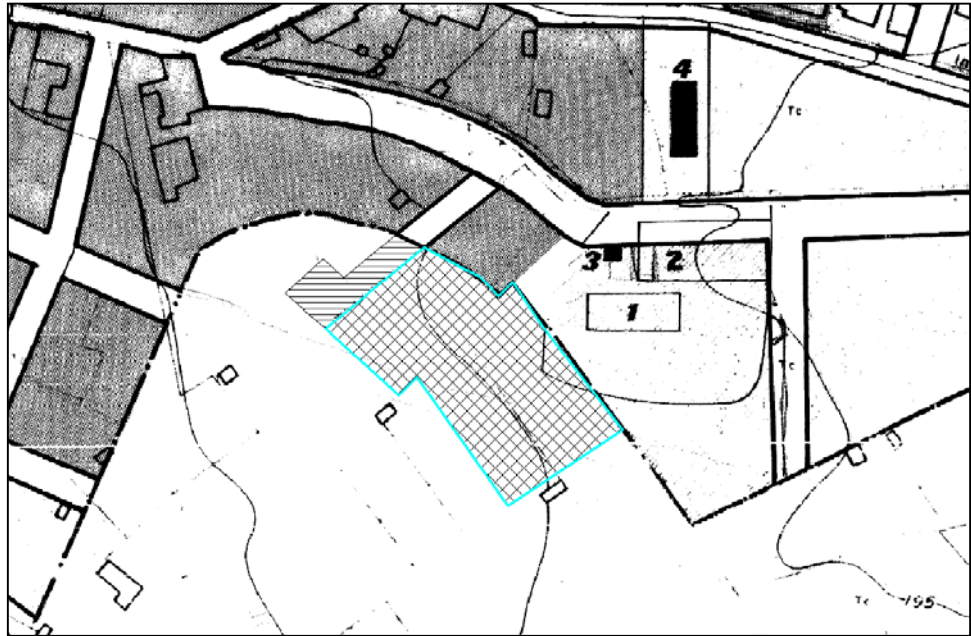
**Usos permesos:**

Equipament docent i educatiu.

**Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental.**

Seràn aplicables les mesures específiques següents:

- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions pròpies de l'equipament proposat, tot i tenint en compte l'entorn que l'envolta. La disposició dels espais lliures en la parcel·la hauria de facilitar una major integració de l'equipament docent en l'entorn.
- En els enjardinaments es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.



---

## **SG- VIARI**

**Estat:** Sistema General proposat públic.

**Superfície de l'àmbit:** 606 m<sup>2</sup>.

**Normativa d'aplicació:**

- Segons determinacions gràfiques. Secció de 10 m, cul-de-sac 20 m per 18 m.

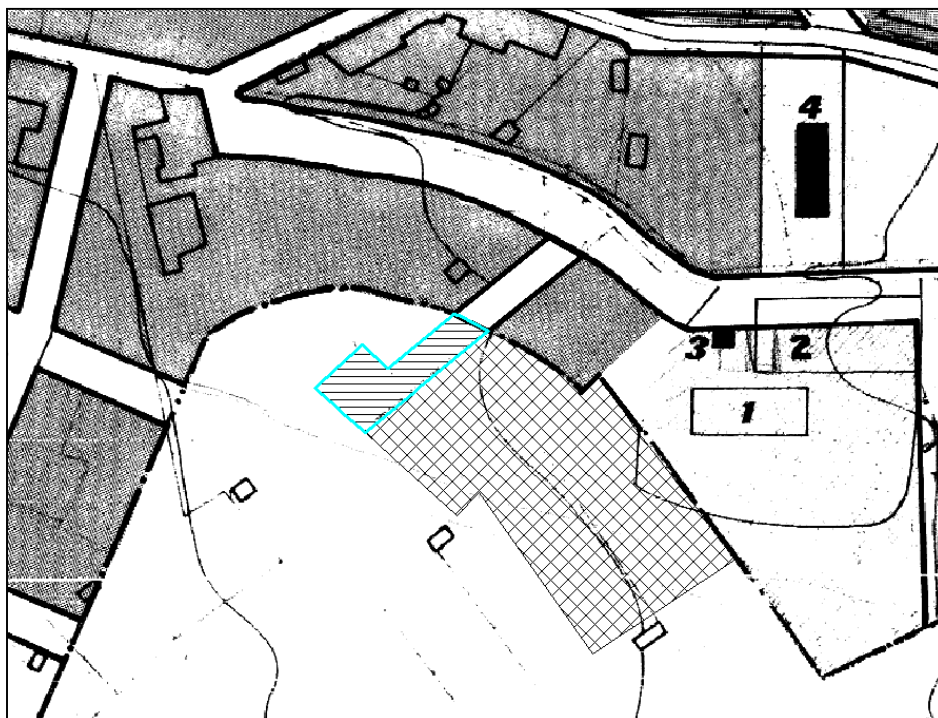
**Usos permesos:**

Viari i aparcament.

**Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental.**

Seran aplicables les mesures específiques següents:

- En els enjardinaments es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.



## **ANNEX II. CARTOGRAFIA**