

## 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**

**Juny 2016**

---

## TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	3
3	CONCEPTE	5
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	6
5	CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ	9
6	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ	12
7	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	19
8	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	20
9	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	24
10	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	25
	ANNEX I. FITXES D'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC	26
	ANNEX II. INFORME TÈCNIC DELS CANVIS RESOLTS ENTRE EL DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL (15/10/2015) I EL DOCUMENT (JUNY DE 2016)	30
	ANNEX III. CERTIFICATS	32

## 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 4.500 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 2000-2015), 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	2014	2015
97	99	101	107	108	117	123	144	172	181	206	226	235	231	239	234

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** (articles 170 i 171 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, i articles 57 i 58 de la Llei 2/2014*).

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

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

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè preveu 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, pel que preveu el Reglament que en el seu article 171.

#### 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 assegurí els estàndards de qualitat de l'ensenyament. Degut als requeriments de sòl per part de la Conselleria d'Educació i Cultura, un mínim de 4.500 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 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014**

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

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

### *“Article 171*

#### *Modificació dels instruments de planejament urbanístic*

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

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

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

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

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

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

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

La present modificació inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. S'incorpora una documentació ambiental i un estudi de la mobilitat generada.

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

### **“Article 43**

#### **Sistemes generals i locals**

*1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.”*

*(...)*

*4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.*

Els Sistemes Generals que es preveuen en aquesta modificació queden recollits a les fitxes corresponents i la seva obtenció es farà mitjançant actuació expropiatòria, en aquells casos que els terrenys no siguin de propietat municipal.

Atès que es preveu la creació d'un sistema general viari que doni accés al nou centre s'hauran de complir les condicions previstes a l'article 62.2 del Reglament.

#### **"Article 62**

##### **Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat**

(...)

*2. El disseny de la nova xarxa viària que no estigui inclosa entre les modalitats previstes en la legislació de carreteres s'ha d'ajustar a les condicions funcionals següents:*

*a) S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.*

*b) Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15 %. Els carrers de vianants han de disposar de trams escalonats quan el seu pendent superi el 15 %. No s'admeten recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent dels quals superi el 15 %.*

*c) Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa han de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'ha d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.*

*d) En els nous desenvolupaments urbanístics, s'ha d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació sigui confrontant a terrenys no urbanitzats.*

*e) Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.*

*f) Les àrees de vianants han d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. No obstant això, s'hi pot autoritzar a través d'elles l'accés a aparcaments privats i a parcel·les que no disposin d'un altre accés alternatiu."*

En funció del previst a la norma 62.2 el vial s'haurà de disposar de tal manera que els pendents no siguin excessius, que no superi el 15%. A més la secció del nou vial haurà de preveure com a mínim una:

- Amplada mínima de 5 metres per al pas de vehicles d'emergència,
- un carril bici amb una secció 2 metres, segons el previst a l'apartat 3 del mateix article.
- Voravies d'1,8 m d'amplada per complir la normativa sectorial.

Pel que fa al sistema general d'equipaments docents s'haurà de complir amb la següent disposició. I s'haurà de reservar com a mínim una superfície de 4.500 m<sup>2</sup> per al nou centre escolar.

***Disposició transitòria tercera***

***Sòl dotacional d'equipament públic escolar***

*A manca de normativa o planificació sectorial aprovada pel Govern de les Illes Balears que ordeni els requeriments de les reserves de sòl amb ús escolar o educatiu, es considera que requereix una parcel·la mínima de quatre mil cinc-cents metres quadrats per a l'ensenyament infantil i de primària, i una altra parcel·la mínima de sis mil metres quadrats per a l'ensenyament secundari obligatori i batxiller, amb referència a la circumscripció escolar.*



---

## 5 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 i el Reglament general de Mallorca.
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·lars.

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.

El nou equipament docent quedarà disposat en els terrenys previstos en el nou sistema general en sòl rústic, 4.351 m<sup>2</sup>, als quals s'han d'afegir els terrenys que ocupa l'equipament docent d'infantil ja existent, en terrenys de sòl urbà contigus, amb una superfície de 751 m<sup>2</sup>. En total, per tant l'àmbit destinat a equipament docent d'infantil i primària, configurarà un sol espai de 5.102 m<sup>2</sup>, complint així amb les determinacions previstes a la disposició transitòria tercera del Reglament general de Mallorca.

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.

El vial connectarà el passeig del Pont amb el carrer de s'Hort, donant una sortida lògica al passeig del Pont i a la zona escolar.

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 i al que preveu el Reglament de planejament. Es preveu que una part dels 4.500 m<sup>2</sup> prevists al reglament s'aconsegueixin amb la superfície de l'equipament docent escoleta existent en el sòl urbà contigu.

- 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.

## 6 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 4.351 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>
Referència cadastral: 07034A002000180000GR Localització: Polígon 2, parcel·la 18. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) Superfície de la parcel·la: 1.911 m <sup>2</sup> Ús: Agrari. Cultius: Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>
Classificació del sòl: Sòl Rústic. Qualificació: Sòl Rústic Comú Àrea de Transició de Creixement i Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS). Superfície afectada pel sistema general: 1.530 m <sup>2</sup> .
<b>Polígon 2, parcel·la 17</b>
<b>Informació cadastral</b>
Referència cadastral: 07034A002000170000GK Localització: Polígon 2, parcel·la 17. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) Superfície de la parcel·la: 1.621 m <sup>2</sup> Ús: Agrari. Cultius: Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>
Classificació del sòl: Sòl Rústic. Qualificació: Sòl Rústic Comú Àrea de Transició de Creixement (només puntualment) i Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS). Superfície afectada pel sistema general: 1.570 m <sup>2</sup> . (parcel·la completa)
<b>Polígon 2, parcel·la 16</b>
<b>Informació cadastral</b>
Referència cadastral: I07034A002000160000GO Localització: Polígon 2, parcel·la 16. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) Superfície de la parcel·la: 1.356 m <sup>2</sup> Ús: Agrari. Cultius: Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>

<p><b>Classificació del sòl:</b> Sòl Rústic.  <b>Qualificació:</b> Sòl Rústic Comú Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS).  <b>Superfície afectada pel sistema general:</b> 1.216 m<sup>2</sup>. (parcel·la completa)</p>
<p><b>Polígon 2, parcel·la 5</b></p>
<p><b>Informació cadastral</b></p>
<p><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)</p>
<p><b>Informació, segons cartografia adjunta</b></p>
<p><b>Classificació del sòl:</b> Sòl Rústic.  <b>Qualificació:</b> Sòl Rústic Comú Àrea de Transició d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS).  <b>Superfície afectada pel sistema general:</b> 35 m<sup>2</sup>. (parcel·la completa)</p>

Segons els requeriments d per cobrir les necessitats de superfície del nou centre són suficients 4.500 m<sup>2</sup>, de manera que la superfície resultant de les quatre parcel·les escollides en sòl rústic (4.351 m<sup>2</sup>), més la part que queda en sòl urbà qualificada com a equipament i destinada a escoleta (751 m<sup>2</sup>) 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, segons allò previst als paràmetres del programa de necessitats **de l'Ordre de 4 de novembre de 1991 del MEC (BOE 271, dimarts 12 de novembre de 1991)**. El programa de necessitats d'un CEIP d'una línia, 3 unitats d'educació infantil i 6 d'educació primària, per 225 places escolars, té unes previsions estimades de:

- de 1.900 m<sup>2</sup> construïts aproximadament.
- Ocupació aproximada màxima 1/3 de la parcel·la aproximadament.
- 2 plantes (PB+1PP)

Per la qual cosa es fa la següent proposta de paràmetres, sempre pensat que els paràmetres de l'ordre són aproximats i amb la finalitat de facilitar l'execució de l'equipament:

- Coeficient d'edificabilitat: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficient de volum màxim: 2,00m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupació màxima a totes les plantes: 40%.
- Altura màxima: 7,5 metres.
- Altura total: 9 metres.
- Altura màxima en núm. de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis).
- Separacions a vial: 4,00 metres.

---

- Separacions a llindars: 3,00 metres.

Les condicions d'altures i separacions a llindars s'estableixen en funció de les que són pròpies de les edificacions de l'entorn, tant en sòl rústic com en sòl urbà i les necessàries per a la funcionalitat de l'equipament a construir, segons allò previst a l'IBISEC. S'adjunta informe enviat per IBISEC amb la intenció de justificar els paràmetres finalment escollits.

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 i fins al carrer de s'Hort.** Es tracta d'un nou vial que connectarà el passeig amb el sistema general per la part nord del mateix i que enllaçarà amb el carrer de s'Hort, 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 490, m<sup>2</sup> i una amplada de secció de 13,1 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.

- **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 13,1 m i la superfície de 1.164 m<sup>2</sup>. Es preveu enllaçar els passeig del Pont i el carrer dels Horts.

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> 593 m <sup>2</sup>
<b>Polígon 2, parcel·la 43</b>
<b>Informació cadastral</b>
<b>Referència cadastral:</b> 07034A002000430000GP <b>Localització:</b> Polígon 2, parcel·la 43. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) <b>Superfície de la parcel·la:</b> 673 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 d'Harmonització (PTI), sòl agrícola (NS). <b>Superfície afectada pel sistema general:</b> 36 m <sup>2</sup>
<b>Polígon 2, parcel·la 4</b>
<b>Informació cadastral</b>
<b>Referència cadastral:</b> 9301103DE8090S0000FW <b>Localització:</b> Polígon 2, parcel·la 4. PS Torrent. Mancor de la Vall (Illes Balears) <b>Superfície de la parcel·la:</b> 5.801 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> 478 m <sup>2</sup>
<b>Polígon 2, parcel·la 3</b>
<b>Informació cadastral</b>

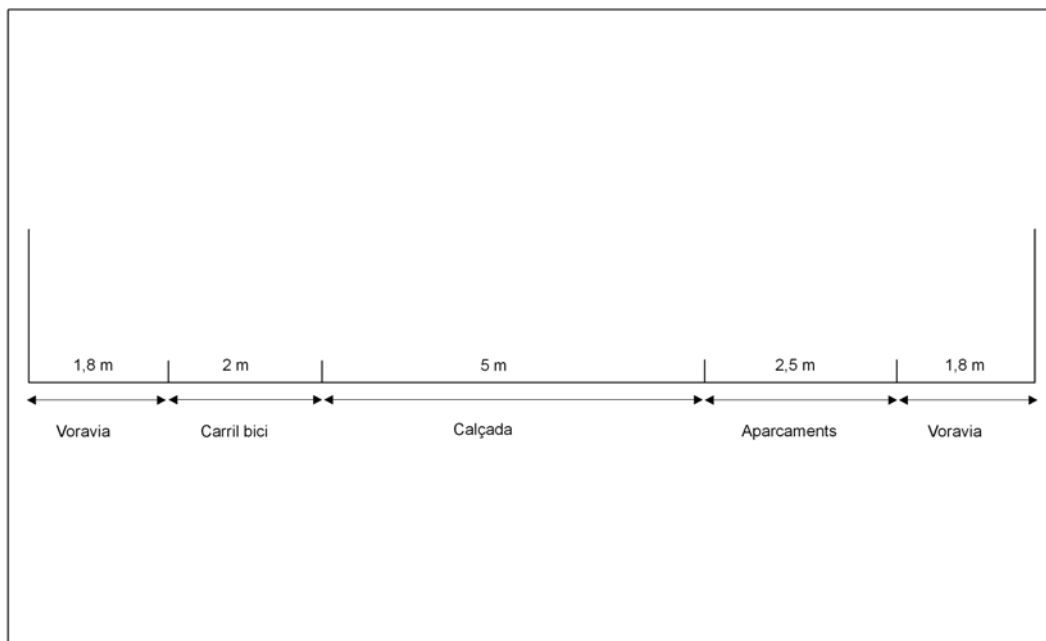
<b>Referència cadastral: 07034A002000030000GA</b> <b>Localització:</b> Polígon 2, parcel·la 3. Sa Coma. Mancor de la Vall (Illes Balears) <b>Superfície de la parcel·la:</b> 643 m <sup>2</sup> <b>Ús:</b> Agrari. <b>Cultius:</b> Ametller (secà)
<b>Informació, segons cartografia adjunta</b>
<b>Classificació del sòl:</b> Sòl Rústic. <b>Qualificació:</b> Sòl Rústic Comú Àrea de Transició de Creixement, sòl agrícola (NS). <b>Superfície afectada pel sistema general:</b> 54 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.

L'amplada de tot el vial és l'adequada i suficient per complir els requisits indicats en apartats anteriors pel Reglament general:

- Una calçada de 5 m, lliure de qualsevol obstacle pel pas de vehicles d'emergències.
- Dues voravies de amb una amplada mínima de 1,80 metres, amb l'objecte de complir el previst al Decret 110/2010.
- Un carril bici de 2 metres d'amplada.
- Reserva per aparcaments en un dels dos costats del vial. 2,5 m d'amplada.





Tot el vial, així mateix, compleix la resta de requisits prevists a l'article 62.2 del Reglament General. Els pendents resultants

- Es tracta d'una zona plana, els pendents resultants no són excessius, ni hi haurà moviments de terres inadequats.
- El pendent del vial serà aproximadament del 6,9%. La cota del terreny a l'altura del passeig del Pont és de 192,86m, la cota del terreny a l'altura del carrer de s'Hort és de 201,69m, la qual cosa implica un desnivell entre els dos punts de 8,83 metres, amb la longitud de vial prevista de 127 metres.
- No es formaran punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària. Les cotes del terreny fan que les aigües flueixin cap al passeig torrent.

**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.

## 7 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.

Arran de l'informe de la Comissió d'Emergències i Protecció de data de 4 de desembre de 2014, s'inclou a la fitxa una referència sobre l'exigència de redacció i implantació d'un pla d'autoprotecció per al centre educatiu.

## 8 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

S'inclou aquest com apartat com a l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 88 de Reglament general de Mallorca.

*"1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1. i 41 de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.*

(...)

*3. 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 d'acord amb els escenaris socioeconòmics previsibles fins que no estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta."*

### **TITULARITAT DELS TERRENYS**

Sistema general d'equipaments docents: Les parcel·les cadastrals 16, 17 i 18 del polígon 2 varen ser adquirides per l'Ajuntament de Mancor de la Vall en data de 19 de març de 2015 per destinar-les a la construcció d'una escola infantil i de primària. Vegeu el certificat que s'inclou a l'annex II. S'haurien d'expropiar els 35 m<sup>2</sup> de la parcel·la 5 del polígon 2.

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.

### **MÒDULS DE DESPESES UNITARIS EN ADQUISICIÓ DEL SÒL PER A LES VALORACIONS D'AQUESTA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT**

Els següents valors es justifiquen amb l'estudi de valoració adjunt.

#### **Sòl rústic**

1.- Valoració de sòl rústic	8,17 €/m <sup>2</sup> .
-----------------------------	-------------------------

**Sòl urbà**

<b>Cost del sòl damunt solars no construït:</b>	
1.-Sòl urbà residencial	134,12 €/m <sup>2</sup> construït.

**BAREMS DE CONSTRUCCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT****- Construcció**Xarxa viària: 120 €/m<sup>2</sup> construït.**- Posada en marxa**

Xarxa viària: 2% del preu de construcció.

**- Manteniment anual**

Xarxa viària: 1% del preu de construcció.

**ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS :**

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- Qualificació de nou sistema general d'equipaments (4.351 m <sup>2</sup> ) en sòl rústic	Propietat de l'Ajuntament (vegeu certificat annex II). Excepte 35 m <sup>2</sup> , que són privats i que s'expropiaran: Adquisició sòl: 285,95€ (Expropiació)	Implantació: Govern – Conselleria d'Educació. Manteniment: 6.000,00€/anuals. Funcionament: 4.600,00€.	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.018. Funcionament: A partir de 2.018.
- Qualificació de nou Sistema General Viari en sòl rústic (1.164 m <sup>2</sup> ).	Adquisició sòl: 9.509,88€ (Expropiació).	Implantació: 139.680 € Manteniment: 1.397,00€/anuals. Funcionament: 2.794 €	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.018. Funcionament: A partir de 2.018. L'execució del vial haurà de ser prèvia a la de l'equipament.
- Qualificació d'un vial d'accés en sòl urbà (490 m <sup>2</sup> )	Adquisició sòl: 65.718,80€ (Expropiació).	Implantació: 58.800 € Manteniment: 588,00€/anuals. Funcionament: 1.176 €	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.018. Funcionament: A partir de 2.018. L'execució del vial haurà de ser prèvia a la de l'equipament.

**IMPACTE SOBRE L'HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL****Pressupost municipal**

**Repercussió despesa-ingrés.** S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2014

**PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2014**

<b>Despeses</b>	<b>€</b>	<b>%</b>	<b>€/ habitant</b>
<b>OPERACIONS CORRENTS</b>			
CAP1. Despeses de personal	361.480,00	25,12%	276,15
CAP2. Despeses de Béns corrents i Serveis	407.508,33	28,32%	311,31
CAP3. Despeses Financeres	7.762,00	0,54%	5,93
CAP4. Transferències corrents	105.700,32	7,34%	80,75
<b>Total d'operacions corrents</b>	<b>882.450,65</b>	<b>61,32%</b>	<b>674,14</b>
<b>OPERACIONS DE CAPITAL</b>			
CAP6. Inversions reals	410.254,81	28,51%	313,41
CAP9. Passius financers	146.428,00	10,17%	111,86
<b>Total d'operacions de Capital</b>	<b>556.682,81</b>	<b>38,68%</b>	<b>425,27</b>

<b>Ingressos</b>	<b>€</b>	<b>%</b>	<b>€/ habitant</b>
<b>OPERACIONS CORRENTS</b>			
CAP1. Impostos Directes	444.500	30,89%	339,57
CAP2. Impostos Indirectes	13.000	0,90%	9,93
CAP3. Taxes i altres ingressos	238.320	16,56%	182,06
CAP4. Transferències corrents	440.097,65	30,58%	336,21
CA5. Ingressos patrimonials	700	0,05%	0,53
<b>Total d'operacions corrents</b>	<b>1.136.618,65</b>	<b>78,98%</b>	<b>868,31</b>
<b>OPERACIONS DE CAPITAL</b>			
CAP7. Transferències de Capital	237.015,81	16,47%	181,07
CAP8. Actius financers	65.500	4,55%	50,04
<b>Total d'operacions de Capital</b>	<b>302.515,81</b>	<b>21,02%</b>	<b>231,10</b>

**Impacte en la despesa corrent**

Les despeses corrents de les actuacions previstes són de 7.985 euros anuals que s'hauran de considerar a partir del 2018, quan ja s'hagin executat les obres, i es corresponen a les xifres de manteniment. Fàcilment assumibles per a la hisenda municipal.

**Impacte en la despesa de capital**

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició de sòl, implantació i funcionament de l'equipament i el viari.

	<b>Adquisició de sòl €</b>	<b>Implantació €</b>	<b>Funcionament €</b>	<b>Total €</b>
<b>SG Equipament</b>	285,95	A càrrec de la Conselleria	6.000	6.285,95
<b>SG viari</b>	9.509,88	139.680	2.794	151.983,88
<b>Accés viari urbà</b>	65.718,80	58.800	1.176	125.694,80
<b>Total</b>	<b>75.514,63</b>	<b>198.480</b>	<b>9.970</b>	<b>283.964,63</b>

De les despeses de capital previstes, les d'implantació dels vials són subvencionables al 100% per l'administració insular. Per tant, haurien de ser assumides per l'hisenda municipal la resta de despeses 85.484,63 euros. Les inversions reals anuals del municipi de Mancor de la Vall són 410.254,81, segons el pressupost de 2014, per tant la xifra seria d'una xifra fàcilment assumible per l'hisenda municipal.

## 9 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

S'inclou estudi de la mobilitat generada segons allò previst a l'article 171 del Reglament General de Mallorca.

La mobilitat generada pel nou equipament docent de Mancor de la Vall és la següent:

A partir de les dades disponibles a l'IBESTAT de la població en edat escolar i dels alumnes matriculats al curs 2012-2013 s'ha fet una estimació dels viatges diaris. S'han recollit dades dels infants en edats compreses entre 3 i 12, el que equival a educació infantil i primària per a l'any 2011.

Edat	Ambdós sexes	Homes	Dones
3	10	5	5
4	18	9	9
5	18	9	9
6	20	8	12
7	19	11	8
8	10	5	5
9	13	9	4
10	16	12	4
11	16	10	6
12	11	4	7
Total	151	82	69

**TAULA I. Població en edat escolar (infantil i primària) de Mancor de la Vall.**  
Font: Cens de 2011, IBESTAT.

Amb aquestes dades, suposant que tots aquests infants podrien ser alumnes del nou centre, i que es durien a terme dos viatges per alumne, la xifra de viatges se situaria entorn als 302 diaris.

Si feim servir les dades referents als alumnes matriculats al curs 2012-2013, 120 alumnes, el total de viatges encara seria menor, 240 viatges per dia.

És important ressaltar que la mobilitat generada per la nova escola no hauria de suposar nova mobilitat respecte a la que hi ha actualment. Els viatges ja es duen a terme actualment, però amb la nova escola canviarà la ubicació del centre.

Pel que fa a la nova ubicació de l'escola, el tema principal relacionat amb la mobilitat, és el referent al **nou accés**. L'accés a l'escola actual és fa pel carrer Salvador Beltran Gralla, i a la nova escola l'accés es farà per la nova infraestructura viària que connectarà el Passeig del Pont i el carrer de s'Hort.

S'ha de pensar que el nucli de Mancor de la Vall és de mida reduïda i per tant l'accés a peu és més que factible, des de qualsevol punt del nucli. Amb el viari existent i amb el nou viari previst a l'adaptació. Tot el nucli de Mancor de la Vall està a una distància inferior a 1.000 m per carrers del nou centre docent previst, cosa que suposa que tots els desplaçaments es podrien fer a peu sense massa problema.



## 10 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
<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
<b>Plànols d'ordenació</b>	<b>Escala</b>
<i>Fulla 19. Clasificación del suelo. Suelo urbano. Zonificación.</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 juny de 2016**

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

### **SG- EQUIPAMENT DOCENT**

**Estat:** Sistema General proposat públic.

**Superfície de l'àmbit:** 4.351 m<sup>2</sup>.

**Normativa d'aplicació:**

- Coeficient d'edificabilitat: 0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Coeficient de volum màxim: 2,00m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupació màxima a totes les plantes: 40%.
- Altura màxima: 7,5 metres.
- Altura total: 9 metres.
- Altura màxima en núm. de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis).
- Separacions a vial: 4,00 metres.
- Separacions a llinars: 3,00 metres.

**Usos permesos:**

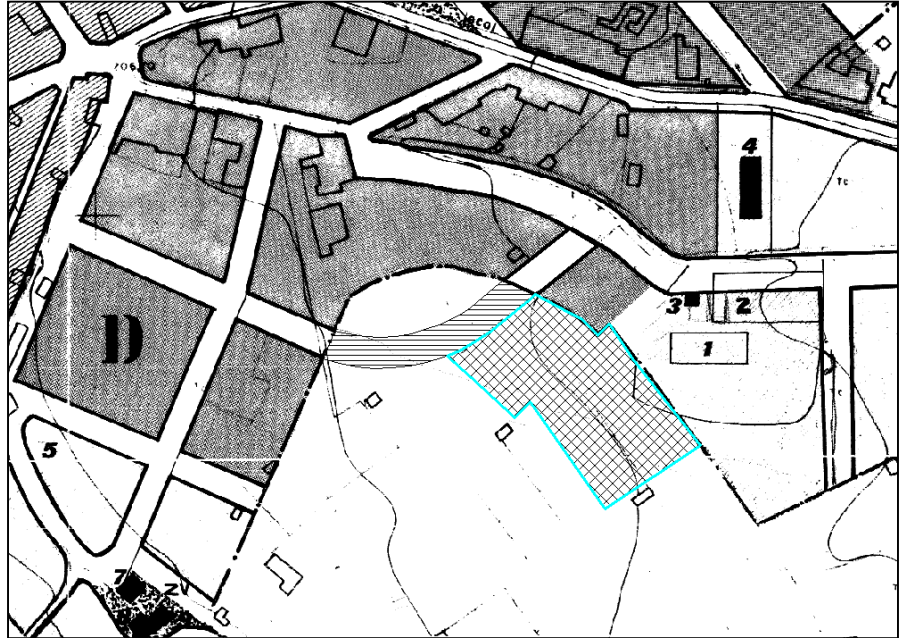
Equipament docent i educatiu.

**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.
- S'haurà de redactar i implantar un pla d'autoprotecció del centre educatiu.
- Caldrà que s'estabilitzin els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o marges.
- L'equipament s'haurà de connectar a la xarxa de clavegueram pel tractament de les aigües residuals.

- Durant el temps que durí l'obra hauran de ser adoptades les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.



## **SG- VIARI**

**Estat:** Sistema General proposat públic.

**Superfície de l'àmbit:** 1.164 m<sup>2</sup>.

**Normativa d'aplicació:**

- Segons determinacions gràfiques. Secció de 13,1 m.

- Voravies: 1,8m a cada costat.
- Carril bici: 2m.
- Aparcaments: 2,5m.
- Calçada: 5m

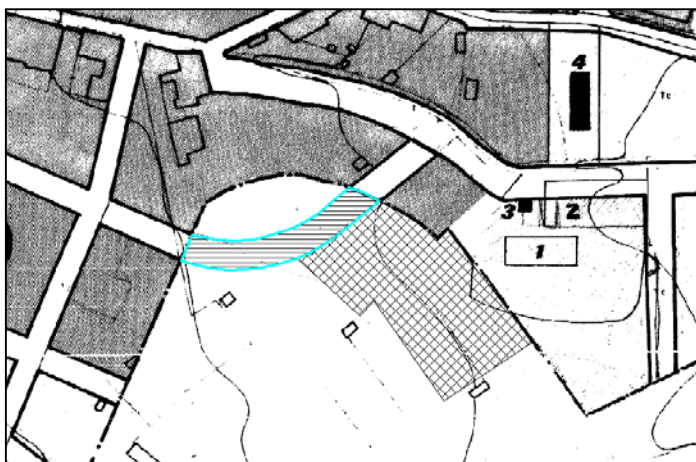
**Usos permesos:**

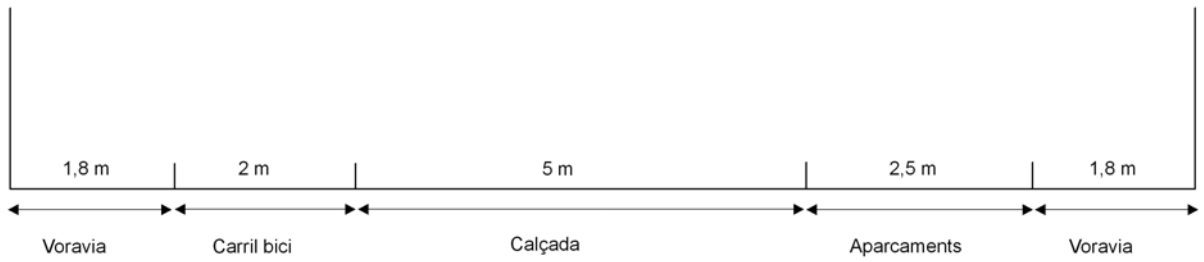
Viari i aparcament.

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

Seran aplicables les mesures específiques següents:

- En els enjardinaments es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona. S'haurà de preveure la plantació d'arbres al nou carril bici; els arbres seran d'espècies autòctones, de baix requeriment hídric, que s'integrin a l'entorn i amb una mida inicial de plantació de 2m d'alçada com a mínim.
- 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.
- Caldrà que s'estabilitzin els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o marges.
- Durant el temps que duri l'obra hauran de ser adoptades les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.





---

## ANNEX II. INFORME TÈCNIC DELS CANVIS RESOLTS ENTRE EL DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL (15/10/2015) I EL DOCUMENT (JUNY DE 2016)

La modificació puntual de les NS de Mancor de la Vall per a la qualificació d'un nou sistema general d'equipament docent es va aprovar inicialment el dia 15 d'octubre de 2015. Posteriorment, es va obrir un període d'exposició pública. Arran de l'exposició pública, les al·legacions presentades i les consultes realitzades als serveis tècnics del CIM s'han introduït canvis en la documentació aprovada inicialment, que suposaran l'aprovació de nou del document i la seva exposició al públic.

Canvis que s'han introduït en la documentació per adaptar-la a determinacions del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca* i arran de l'al·legació del COAIB.

- La *Disposició transitòria tercera* del Reglament preveu que la reserva mínima per a ús escolar ha de ser de quatre mil cinc-cents metres quadrats per a l'ensenyament infantil i de primària. S'ha justificat en diferents apartats del present document que el nou equipament docent quedarà disposat en els terrenys previstos en el nou sistema general en sòl rústic, 4.351 m<sup>2</sup>, als quals s'han d'afegir els terrenys que ocupa l'equipament docent d'infantil ja existent, en terrenys de sòl urbà contigus, amb una superfície de 751 m<sup>2</sup>. En total, per tant l'àmbit destinat a equipament docent d'infantil i primària, configurarà un sol espai de 5.102 m<sup>2</sup>, complint així amb les determinacions previstes a la disposició transitòria tercera del Reglament general de Mallorca.
- Per tal d'adaptar el vial a l'*article 62.2* del Reglament s'han hagut d'introduir diferents modificacions.
  - S'ha eliminat el cul-de-sac previst al carrer de l'aprovació d'octubre de 2015. Es perllonga el carrer fins al carrer de s'Hort.
  - S'amplia la secció del vial dels 10m prevists inicialment als 13,1 prevists en la nova documentació.
- S'ha inclòs un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, segons el previst a l'*article 171* del Reglament.
- Com a conseqüència de la tramitació ambiental i de l'informe ambiental estratègic segons la resolució del President de la CMAIB de 25 de maig de 2016, s'ha inclòs una mesura a la fitxa del vial: "*S'haurà de preveure la plantació d'arbres al nou carril bici; els arbres seran d'espècies autòctones, de baix requeriment hídric, que s'integrin a l'entorn i amb una mida inicial de plantació de 2m d'alçada com a mínim.*"
- S'han modificat en conseqüència la resta d'apartats de la documentació: justificacions, informe de sostenibilitat econòmica, cartografia, documentació ambiental, fitxes...

<b>NÚM. DE REGISTRE</b>	2181	<b>DATA DE REGISTRE</b>	23/12/2015	<b>NÚM. DE CONTROL</b>	1
-------------------------	------	-------------------------	------------	------------------------	---

<b>INTERESSAT</b>	<b>SITUACIÓ</b>	<b>NUCLI</b>	<b>PLÀNOL</b>
COAIB			

### **OBJECTE**

1. Que l'edecte no informa sobre els mitjans d'accés per poder consultar l'expedient. S'ha de poder realitzar per mitjans telemàtics.
2. Que només una part dels documents es trobaven disponibles per mitjans telemàtics. Que siguin incorporats la totalitat.
3. Que la documentació no s'adapta a la LOUS o al Reglament. I que per tant no es pot continuar tramitant.
4. Que la parcel·la destinada a equipament segons la disposició transitòria tercera del Reglament hauria de ser de 4.500 m<sup>2</sup>.
5. Que s'inclogui un estudi de mobilitat, segons l'article 171 del Reglament. Que el nou vial es connecti amb el carrer de s'Hort per evitar embussos i minvar els problemes de circulació.

### **INFORME**

1. S'ha modificat la documentació i es preveurà una nova exposició pública, on es tindrà en compte la consideració feta per l'al·legació.
2. S'ha modificat la documentació i es preveurà una nova exposició pública, on es tindrà en compte la consideració feta per l'al·legació.
3. La modificació, tal com s'apuntava a l'apartat 3 del document aprovat a l'octubre de 2015, es redactava a l'empara de la LOUS i el Reglament general per Mallorca. No obstant l'anterior, s'han detectat alguns aspectes que sí calia revisar per a la correcte adaptació.
4. El nou equipament docent quedarà disposat en els terrenys previstos en el nou sistema general en sòl rústic, 4.351 m<sup>2</sup>, als quals s'han d'afegir els terrenys que ocupa l'equipament docent d'infantil ja existent, en terrenys de sòl urbà contigus, amb una superfície de 751 m<sup>2</sup>. En total, per tant, l'àmbit destinat a equipament docent d'infantil i primària, configurarà un sol espai de 5.102 m<sup>2</sup>, complint així amb les determinacions previstes a la disposició transitòria tercera del Reglament general de Mallorca. Així s'ha recollit en diferents apartats de la modificació.
5. S'ha inclòs un estudi de mobilitat, segons l'article 171 del Reglament. I el nou vial es connecta amb el carrer de s'Hort per evitar embussos i minvar els problemes de circulació.

### **PROPOSTA**

Estimar parcialment

Ajuntament de Mancor de la Vall

Modificació puntual de les NS. Qualificació de sistemes generals en Sòl Rústic destinats 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.

---

## **ANNEX III. CERTIFICATS**





**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL  
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall  
Tel: 971 501 776 – Fax: 971 881 700

Francisca Maimó Molina, Secretària-interventora de l'Ajuntament de Mancor de la Vall, Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

**CERTIFIC:**

Que l'Ajuntament de Mancor de la Vall en data 19 de març de 2.015 va comprar les parcel·les núm.16, 17 i 18 del polígon 2 de Mancor per destinar-les a la construcció d'una escola d'infantil i de primària.

I per a que consti expedixo la present certificació, d'ordre i amb el vist i plau del sr. Batle, a Mancor de la Vall, 14 d'agost de 2015.

Vist i Plau,  
El Batle.

Guillem Villalonga Ramonell

## **ANNEX IV. CARTOGRAFIA**