

PLA GENERAL

FASE AVANÇ:

DOCUMENT D'INFORMACIÓ



ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ

2. L'INSTRUMENT D'ORDENACIÓ

- 2.1 Normes Subsidiàries i Complementàries de 1980.
- 2.2 Directrius d'Ordenació Territorial (17.04.1999).
- 2.3 Llei 14/2000 d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (27.12.2000).
- 2.4 Pla Territorial de Mallorca (32.12.2004).
- 2.5 Centre d'Interés Turístic Nacional (CITN): Cales de Mallorca.

3. NECESSITAT D'UN PLA GENERAL

- 3.1 Adquisició Zona Verda 0-1 de Sistema General.
- 3.2 Relació de les Zones Verdes 0-1 de Sistemes Generals en les NsiC de 1980.
- 3.3 Relació dels expedients d'expropiació en tramitació.
- 3.4 Valoració econòmica.

4. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

- 4.1 Estructura general i orgànica.
- 4.2 Distribució de la població.
- 4.3 Divisió en zones homogènies per usos.
- 4.4 Qualificacions urbanístiques.
- 4.5 Ordenació d'edificació continua.
- 4.6 Ordenació d'edificació aïllada.
- 4.7 Teixit urbà.
- 4.8 Sistema dotacional Zona Verda 0-1 de sistema general.
- 4.9 Sistema dotacional d'infraestructures.
- 4.10 Sistema dotacional d'equipaments.

5. ESCENARI ACTUAL

- 5.0 Territori
 - 5.0.1 marc insular
 - 5.0.2 característiques generals
 - 5.0.3 climatologia
 - 5.0.4 geologia
 - 5.0.5 la serra de Llevant
 - 5.0.6 el litoral
 - 5.0.7 hidrografia
 - 5.0.8 flora i fauna
 - 5.0.9 àrees d'especial protecció
 - 5.0.10 zones LIC
 - 5.0.11 pedreres
- 5.1 Estructura general i orgànica.
- 5.2 Distribució de la població.
- 5.3 Divisió de polígons i usos.
- 5.4 Qualificacions en sòl urbà.
- 5.5 Ordenació de les edificacions contínues.

- 5.6 Odenació de les edificacions aïllades
- 5.7 Teixit urbà.
- 5.8 Sistema dotacional d'infraestructures.
 - 5.8.1 Xarxa viària i d'aparcament.
 - 5.8.2 Línia ferroviària.
 - 5.8.3 Infraestructures de proveïment d'aigua.
 - 5.8.4 Infraestructures de proveïment energètic.
 - 5.8.5 Infraestructures d'aigües residuals.
 - 5.8.6 Infraestructures de residus sòlids urbans.
 - 5.8.7 Infraestructures residus de paper-cartró, vidre i envasos lleugers.
 - 5.8.8 Infraestructures residus voluminosos.
- 5.9 Sistemes Generals d'espai lliure públic.
- 5.10 Sistema de dotacions d'equipaments
- 5.11 Patrimoni cultural i arquitectònic.
- 5.12 Costes.
- 5.13 Sistemes Generals en sòl rústic
- 5.14 Asentaments en el medi rural.
- 5.15 Delimitació del sòl urbà afectat per DT1^a Llei 7/2012.
- 5.16 Planta Hotelera al terme municipal.

ANNEX I RELACIÓ EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS

1. INTRODUCCIÓ

La tasca d'ordenar un terme municipal com el de Manacor es una feina complexa donat que es tracta d'un terme municipal que ocupa una gran extensió de sòl (260 km², equivalent al 7,18% de l'Illa de Mallorca) en la que s'ubiquen sis nuclis de població de característiques diverses:

- Manacor / Son Talent;
- Porto Cristo;
- S'Illot;
- Son Macià;
- Cala Mandia, Cala Anguila i Estany d'en Mas;
- Cales de Mallorca i Cala Murada;

A més, la política territorial municipal ha de regular la seva ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl com si aquest sòl fos un recurs limitat i escàs. És per això que en el moment de realitzar propostes concretes per part de l'Administració aquestes han de justificarse en base a dos principis fonamentals:

- a) l'interés general del terme municipal o nucli sobre el que es realitza la proposa;
- b) al principi de desenvolupament sostenible, entés com aquell principi que intenta armonitzar l'ús racional dels recursos naturals amb els requeriments econòmics, ocupació laboral, cohesió social, d'igualtat de tracte i oportunitats entre dones i homes, la salut i seguretat de les persones i la protecció del medi ambient.

Aquesta protecció del medi ambiental, ha de:

1. preveure i reduir la contaminació;
2. procurar l'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la natura, de la flora i fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
3. procurar la protecció del medi rural i preservació del sòl innecessari i no idoni per la transformació urbanística.
4. procurar en el medi urbà: a) una ocupació de sòl eficient, b) una suficiència de infraestructures i serveis, c) una combinació d'usos funcional i d) una implantació del punts anteriors quan compleixin una funció social.

El model territorial a proposar ha de donar resposta als punts anteriors de manera específica i adaptada a l'escala, possibilitats i competencies de l'ordenació urbanística municipal. Aquestes propostes han d'afavorir o contenir els processos d'ocupació i transformació de sòl en cada moment per tal d'asegurar un resultat equilibrat dels punts anteriors. Un punt que es fa palès en l'exposició anterior es la motivació de les polítiques urbanístiques que impliquin ús global de territori o ús específic i detallat de sòl, sense aquesta motivació o justificació el recurs natural del sòl es veu sotmès a una transformació innecessaria i irracional que incompliria els punts anteriors.

Aquests punts anteriors són l'esperit dels articles 2 i 3 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel el que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl (TRLS08) i que el planejament urbanístic municipal assumeix com a base, conjuntament amb la

recent Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl a les Illes Balears, per tal de procedir a ordenar l'escenari territorial actual.

Com no pot ser d'altre manera, el present document també contempla, dins el marc de les seves competències i possibilitats, els articles 4 i 5 del TRLS08 que garantitzen els drets i deures dels ciutadans:

“Artículo 4. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y paisaje adecuados.*
- b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.*
- c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.*
- d) Ser informados por la administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.*
- e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.*
- f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.*

Artículo 5. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.*
- b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de servicio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.*
- c) Abstenerse de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.*
- d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.”*

Així doncs, aquest Ajuntament, i en compliment també del TRLS08:

- a) Ordenarà i proposarà les actuacions de transformació urbanística necessàries en el sòl urbanitzable i urbà necessari per satisfer les necessitats que així es justifiquin, per impedir l'especulació del mateix sòl i preservar la transformació urbanística de la resta de sòl rural.
- b) Destinarà el sòl adequat o suficient per usos secundaris i terciaris i residencials, atentent també a la reserva per habitatge de protecció pública.

- c) Atendrà, en la ordenació d'usos del sòl, als principis de:
- Accesibilitat universal.
 - Igualtat de tracte i oportunitats entre dones i homes.
 - Mobilitat.
 - Eficiència energètica.
 - Garantiment de la suficiència d'aigua.
 - Prevenició de riscos naturals i accidents greus.
 - Prevenició i protecció contra la contaminació.
 - Limitació en relació a la salut i medi ambient.

També mereix especial importància pel procés que s'inicia acceptar el nou escenari en relació a les situacions bàsiques de sòl de l'article 12 TRLS08, bàsicament a efectes valoratius, i d'aquesta manera admetre, amb independència de la classificació de sòl que tingui el terreny, dues situacions bàsiques en funció de l'estat real de transformació dels terrenys:

- a) Es troba en situació rural aquell sòl:
- Preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació o per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la natura o del patrimoni cultural. També aquells terrenys subjectes a la protecció de valors ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics i aquells terrenys afectats per riscos naturals.
 - Que els instruments d'ordenació territorial i urbanística permetin el seu pas a situació urbanitzada i qualsevol altre que no reuneixi els requisits de l'apartat següent.
- b) Es troba en situació urbanitzada aquell sòl que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vial, dotacions i parcel·les pròpies del nucli o assentament de població del que formi part, compleixi alguna de les següents condicions:
- Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.
 - Tenir instal·lades i operatives, de conformitat a l'establert en la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió a la xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o prevists per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet de que el sòl sia confronta amb carreteres de circumval·lació o vies de comunicació interurbanes no comportarà, en si mateix, la consideració de sòl urbanitzat.
 - Trobar-se ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per ella que determini la legislació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument d'ordenació corresponent.
- c) També es poden trobar en situació de sòl urbanitzat, els nuclis rurals tradicionals legalment implantats en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribueixi la condició de sòl urbà o asimilada, i quan de conformitat amb ella, comptin amb les dotacions, infraestructures i serveis requerits a tal efecte.

En aquest sentit, el Pla Territorial de Mallorca obliga al planejament municipal a classificar com a sòl urbà aquells terrenys que reuneixin les condicions establertes a la legislació estatal bàsica i supletòria, o la que en desplaçament d'aquesta última resultés, en el seu cas, aprovada per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl).

Així mateix i de conformitat amb la norma 10.3 del Pla Territorial de Mallorca, el planejament urbanístic delimitarà necessàriament com a sòl urbà sense urbanització consolidada i integrarà en un àmbit de gestió les superfícies de sòl que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estan classificades d'aquesta manera pels instruments de planejament general municipals, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, requereixin operacions integrals d'urbanització perquè els falten alguns o tots els serveis assenyalats a l'article 8.a) de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, independentment de la seva consolidació per l'edificació. Posteriorment a aquesta Norma 10.3 i en la línia de la seva regulació, la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB número 91 de 23/06/2012) va regular també aquests sòls urbans en situació rural, establint uns terminis en funció de si tenen o no ordenació detallada de 3 o 4 anys per tal de procedir a iniciar l'execució de la seva transformació urbanística. Per tant, sobre aquests sòls, i en data de redacció del present document (novembre 2014), resta un període transitori de temps que finalitza el juny del 2015 / 2016, on el planejament general no pot fer res més que identificar-los i aplicar estrictament el contingut de la determinació transitòria. En el supòsit que que es prodeixi el canvi de classificació per exaurir-se el període transitori, el Pla General podrà reordenar aquests sòls en funció d'aquest nou escenari de classificació que opera per Llei.

Dins el marc legislatiu autonòmic, la recent Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, transfereix l'ordenació urbanística dels municipis a un únic instrument de planejament: el pla general.

Les determinacions d'aquests instruments de planejament es definiran en base a a una documentació gràfica i escrita que, a més de contenir la normativa reguladora, es farà especial esment a la sostenibilitat ambiental, econòmica i social de la proposta.

Sobre aquest darrer aspecte, sostenibilitat econòmica, cal també fer un incís molt important. La Legislació autonòmica de recent aprovació conjuntament amb la legislació estatal, permet al planejament general fer servir tot un seguit de mesures adreçades a aconseguir aquesta sostenibilitat. Així cal identificar una sèria d'articles que seran molt rellevants en la redacció del Pla General:

- a) Art. 131 de la LOUS en relació a l'expropiació per ministeri de llei.
- b) Art. 24.a del TRLS 2/2008.
- c) Art. 20.3 i 21 del Reglament de la Llei de Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- d) Art. 67.3.a.1er , 68.8 del reglament de la Llei d'ordenació i ús de sòl balear (redacció exposada al públic).

Aquests quatre punts articulen tot un seguit d'eines per tal de regular les actuacions asistemàtiques / sistemàtiques sobre el sòl i per garantir que l'equidistribució de

beneficis i càrregues es puguin satisfer en base al principi d'igualtat constitucional. Aquest aspecte es un dels punts al que el Pla General ha de donar una resposta clara, tota vegada que el punt B.7 de l'acord del Ple de l'Ajuntament de Manacor de 29 de setembre de 2014 així ho fa palès.

Aleshores, a la vista del planetejament anterior, el present document és una memòria de l'Avanç de Pla General on es descriu la situació actual del planejament i es proposen tot un seguit de propostes d'ordenació derivades del document d'estratègies, accions i actuacions que es va exposar al públic el gener de 2015 i que ha servir de marc per a la redacció de la futura aprovació inicial de PG. Aquest document serà sotmès a informació pública per tal de que la ciutadania pugui aportar suggeriments i observacions en relació al seu contingut, tot això de conformitat amb l'article 51 de la LOUS i article 125 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny pel qual s'aprova el Reglament de Planejament Urbanístic.

2. L'INSTRUMENT D'ORDENACIÓ

2.1 Normes Subsidiàries i Complementàries de 1980.

En la recent legislació urbanística i territorial de les Illes Balears existeix només un instrument de planejament general per tal de donar resposta a les necessitats del terme municipal de Manacor, el Pla General. En l'escenari actual, Manacor es troba ordenat per unes Normes Subsidiàries i Complementàries (NsiC) aprovades definitivament a començament dels anys vuitanta i que no han donat resposta a les inquietuds i necessitats de la població actual, tota vegada que cada cop que s'ha precisat realitzar alguna actuació important al terme municipal s'ha requerit tramitar i aprovar una modificació puntual per donar resposta als nous requeriments. Afegir que, el nucli turístic de Cales de Mallorca es troba fora de l'àmbit d'ordenació de les Normes Subsidiàries i Complementàries, tal i com així ho indica l'acord d'aprovació definitiva d'aquestes, per la qual cosa ens trobem davant un nucli ordenat per dos instruments no articulats dins el planejament general aprovat l'any 1980.

Aleshores a continuació es relacionen les modificacions puntuals aprovades en referència a les NsiC (documentació refosa en el text consolidat aprovat en data 27/07/2012, accessible des de a web municipal www.manacor.org), així com l'aprovació de la legislació i instruments d'ordenació territorial més significatius:

1. Modificació relativa a la implantació del polígon industrial, definitivament aprovada en data 09.07.1982.
Va tenir per objecte la classificació com a sòl urbanitzable dels terrenys destinats a l'actual polígon industrial.
2. Modificació reclassificació zona Torre dels Enagistes i requalificació del polígon 1.29, aprovada definitivament per silenci administratiu en data 29.07.1983
Va tenir per objecte la reclassificació com a sòl urbanitzable per ús esportiu dels terrenys on s'ubiquen les instal·lacions de la Torre dels Enagistes amb 71.400 m2 de superfície i la requalificació com a zona residencial extensiva baixa del polígon 1.29, fins aquella data qualificat com a ús esportiu.
3. Modificació relativa a la reducció de la parcel·la mínima en el polígon 1-29, definitivament aprovat en data 29.01.1988.
Va tenir per objecte la reducció a 400 m2 de la parcel·la mínima exigible en dit polígon.
4. Modificació relativa a la zona de equipaments de la plaça Madrid, definitivament aprovada en data 13.06.1989.
Va tenir per objecte la supresió d'una illeta de 3.500 m2 destinada a equipaments, transformant-la en superfície de vial per millorar ña connexió del Passeig del Tren amb la carretera de Porto Cristo.
5. Modificació sobre percentatge d'ocupació dels polígons 1-15 i 1-17 i concreció dels usos dels terrenys on actualment es troba ubicat el camp de fútbol de Na Capallera, definitivament aprovada per silenci, administratiu positiu en data 12.05.1989.

6. Modificació relativa a las condicions volumètriques del polígon industrial, definitivament aprovat en data 13.06.1989.
Va tenir per objecte l'increment de les edificabilitats netes assignades a les parcel·les del polígon.
7. Modificació relativa a les normes particulars del polígon 4.5 de Porto Cristo, definitivament aprovat en data 29.01.1990.
Es va realitzar per admetre l'ús restringit de serveis de tallers i estacions de servei en dit polígon.
8. Modificació relativa als polígons 4-14 y 4-16 de Porto Cristo., definitivament aprovada en data 19.06.1990.
Va tenir per objecte la reclassificació com a sòl urbà des de la seva inicial classificació com a sòl urbanitzable per trobar-se consolidats per l'edificació en 2/3 parts de la seva superfície i disposar dels serveis urbanístics.
9. Modificació relativa a las alineaciones de la calle Navegantes de Porto Cristo, definitivament aprovada en fecha 23.11.1990.
Tuvo por objeto la alteración de las alineaciones de la calle Navegantes recalificando parte del vial como zona edificable i part como zona verde pública.
10. Modificació relativa als edificis i instal·lacions fora d'ordenació, definitivament aprovada en data 10.12.1990.
Constitueix l'adaptació de les NNSS a la Llei 8/88 sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.
11. Modificació relativa a la regulació d'usos funeraris, definitivament aprovada en data 19.07.1991 .
Va tenir per objecte la creació d'una zona destinada a tanatori en la zona en la que actualment existeix el Cementiri Municipal.
12. Modificació relativa a la reordenació de la illeta en el carrer Fàbrica, definitivament aprovada en data 19.12.1991.
Va tenir per objecte reordenar la illeta compresa entre el passeig del Port, el carrer Fàbrica i la Plaça Ramon Lull.
13. Modificació relativa als polígons 1.26 y 1.17 de Manacor, definitivament aprovada en data 10.04.1992.
Va tenir per objecte l'ampliació del sol urbà en uns terrenys ubicats en el marge dret de la carretera Palma-Artà confrontes al Polígon 1.17 i la requalificació com zona de serveis del polígon 1-26, fins aleshores qualificat com Extensiva Baixa.
14. Modificació relativa a la supressió del sistema general viari no executat en el polígon 34 del cadastre de rústica, definitivament aprovada en data 24.09.1992.
Va tenir per objecte l'eliminació de la reserva viària corresponent a la autopista des de Felanitx.

- 15.** Modificació relativa a los accessos a hospital comarcal, definitivament aprovada en dates 04 y 11.10.1996.
Va tenir per objecte la definició d'un nou traçat pel camí de Conies en l'encreuament amb la carretera Palma - Artà; la subdivisió del sector urbanitzable del Polígon 1-15; la modificació de l'amplada de la carretera Palma -Artà; la modificació de los accessos a la parcel·la hospitalària i la incorporació al planejament de dicha parcel·la.
- 16.** Modificació de las ordenances i aprovació del Catàleg del patrimoni històric-artístic, definitivament aprovat en data 22.05.1998.
Va tenir per objecte la introducció d'una sèrie d'ordenances relatives a la conservació de la naturalesa i defensa del paisatge, elements naturals i conjunts urbans i històrics, així com la incorporació del Catàleg.
- 17.** Modificació relativa al pont elevat sobre el Riuet de Porto Cristo, definitivament aprovat en data 26.02.1999.
Va tenir per objecte la modificació del traçat viari, la creació d'una rotonda en la zona de confluència amb la carretera a la coves per millorar la circulació dels vehicles de transport turístic, l'alteració de la rasant que pasà de 5'60 a 7'50 amb l'objectiu de deixar una lum lliure de 6 metres per el pas d'embarcacions i l'increment de la secció fins a 11,00 m.
- 18.** Modificació de la zona de l'Estació del tren per a la incorporació de zona verda, manteniment del sistema viari i qualificació de zona de serveis ferroviaris, definitivament aprovada en data 12.11.1999.
Va tenir per objecte una primera reordenació de la zona de l'Estació del Tren.
- 19.** Modificació d'ordenances de zones protegides, definitivament aprovada en data 12.11.1999.
Va tenir per objecte la introducció de noves normes de protecció per el sòl rústic protegit.
- 20.** Modificació relativa a reordenació viària i de determinats sectors de serveis a fi de permetre un polígon agroalimentari, definitivament aprovat en data 26.07.2001.
Va tenir per objecte la reordenació de la xarxa viària en la zona de la carretera de Felanitx i la reordenació dels sectors 1.26 i 1.28, classificant part d'aquest com a sòl urbà.
- 21.** Modificació relativa a la reordenació d'accessos al núcli de Manacor i reclasificació com sòl urbà de determinats terrenys, definitivament aprovada en data 22.02.2002.
Va tenir per objecte l'eliminació del vial d'accés al matadero, reordenació d'accessos a Manacor, delimitació de la UA 1-17-2, reclasificació com a sòl urbà dels terrenys inclosos en el conveni urbanístic relatiu a l'Hiper.
- 22.** Modificació relativa a la classificació de sòl urbanitzable amb destí escolar-esportiu, Polígon B, a Porto Cristo (carretera de Son Carrio), definitivament aprovada en data 28.07.2003.
Va tenir per objecte la reclasificació com a sòl urbanitzable de terrenys destinats a ús d'equipament escolar i esportiu.

- 23.** Modificació relativa a l'ampliació del Polígon Industrial, definitivament aprovada en data 14.11.2003.
Va tenir per objecte la reclassificació com a sòl urbanitzable de dos nous polígons, I i II de 17.78 has i 6.71 has respectivament, contigus a l'actual Polígon Industrial a fi de permetre la seva ampliació.
- 24.** Modificació en la zona de la Estación del tren, definitivament aprovada en data 19.12.2003.
Va tenir per objecte definir una segona reordenació per a la zona de l'Estación del tren.
- 25.** Modificació relativa a la zona de Son Talent, definitivament aprovada en data 23.09.2004.
Va tenir per objecte la incorporació com a sòl urbanitzable dels terrenys de l'àmbit del Pla Parcial de Son Talent.
- 26.** Modificació relativa a la zona de Cala Domingos, definitivament aprovada en data 10.12.2004.
Va tenir per objecte la incorporació com a sòl urbaitzable de la zona de Cala Domingos.
- 27.** Modificació relativa a la classificació de sòl urbanitzable amb ús de serveis, Polígon A, a Porto Cristo (carretera de Son Carrio), definitivament aprovada en data 18.02.2005.
Va tenir per objecte la reclassificació com a sòl urbanitzable dels terrenys en que pretèn implantar un polígon de serveis.
- 28.** Modificació relativa a la zona de l'Estació del tren i nova zona d'equipamient a ses Tapareres, definitivament aprovada en data 05.09.2005.
Va tenir per objecte l'establiment d'una nova ordenació per a la zona de l'Estació del Tren; la disminució de la zona verda de protecció a vial del Polígon Industrial; la creació d'una nova zona verda i una zona d'equipamientos a la zona de ses Tapareres i la regulació dels usos prevists a les zones d'equipaments.
- 29.** Modificació relativa al nou Auditorium i Recinte Firal, definitivament aprovada en data 03.04.2006.
Va tenir per objecte l'ampliació de la zona d'equipaments i reubicació de la zona verda pública al polígon 1.19 a fi de permetre la implantació del nou Auditorium i Recinte Firal.
- 30.** Modificació relativa a la creació d'una nova zona d'equipaments per possibilitar la implantació d'un centre escolar al carrer de Son Boga en data 14.03.2008.
Va tenir per objecte la creació de nou sòl dotacional escolar per satisfer les necessitas de la població del nucli de Manacor a l'entorn del Passeig Ferrocarril.
- 31.** Modificació relativa a la modificació del paràmetres del sistema general sanitari de l'Hospital Comarcal en data 18.12.2009.
Es tractava d'una modificació amb l'objecte de regular de manera correcte el paràmetres urbanístics que ordenen la volumetria de l'Hospital de Manacor.

- 32.** Modificació relativa a l'ampliació del Catàleg municipal i adaptació al PtiM en data 29.06.2012.
Es tractava d'una modificació del catèleg per tal d'ampliar els elements catalogats i adaptar el seu contingut a les regulacions del Pla Territorial insular de Mallorca.
- 33.** Modificació relativa a l'aprovació del text consolidat de les NSiC de Manacor en data 27/07/2012.
Es tractava d'una modificació de NsiC on es va actualitzar tota la informació gràfica i escrita per tal de refundre en un sòl document les 32 modificacions anteriors de NsiC aprovades. Les normes subsidiàries vigents en data d'aprovació del text consolidat no preveien cap índex d'intensitat d'ús residencial ni turístic. Únicament es preveu una densitat bruta per cada polígon, aplicable sobre els sòls urbanitzables pendents de desenvolupar quan tramiten i aproven el plans parcials de desenvolupament del sector, però inaplicable en els sòls urbans ja classificats i amb un ordenació detallada.
- 34.** Modificació relativa a les illetes de Fartàritx i reducció de l'edificabilitat i alçària de les illetes confrontes en data 26.10.2012.
Es tractava d'una modificació de NsiC on es va redelimitar l'àmbit singular objecte de Pla Especial de Fartarixt per tal d'ajustar-lo a la realitat edificada i possibilitar el seu desenvolupament. A més proposa una reducció de la densitat residencial i introdueix un índex d'ús residencial ajustat a la morfologia de la zona afectada.
- 35.** Modificació relativa a la regulació de la capacitat de població en els polígons urbanístics de sòl urbà i aptes per a la urbanització del terme municipal a excepció del nucli de Cales de Mallorca en data 29.11.2013.
Aquesta modificació fixa un índex d'ús residencial i turístic per cada polígon i qualificació, i preveu una capacitat màxima de població segons el planejament urbanístic de 84.696 habitants.
- 36.** Modificació relativa a la implantació de l'ús esportiu als polígons 1-15, 1-17.1, 1-17.2 i 1-28.1 del terme municipal en data 28.02.2014.
Es tractava d'una modificació de NsiC on es va introduir l'ús esportiu a certs polígons de serveis del nucli de Manacor per tal de poder donar lloc a satisfer una demanda d'aquest tipus de sòl en els quadrants nord-oest i sud-oest.

2.2 Directrius d'ordenació territorial (17.04.1999)

En aplicació de la disposició addicional dotzena la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de Les Illes Balears, van quedar classificats com a sòl rústic tots aquells sòls aptes per la urbanització amb una vigència superior a dotze anys i els sòls urbanitzables programats que no haguessin iniciat la tramitació del planejament parcial.

En total, al terme municipal de Manacor, van quedar desclassificades 406,50 Ha, amb una població prevista inicialment de 25.471 habitants.

SÒL URBANITZABLE NNSS SENSE CALES DE MALLORCA						
NUCLI	MANACOR					
POLÍGON	SÒL URBANITZABLE (Ha)	DENSITAT (hab/Ha)	HABITANTS	ÚS		
1-19	4,40	150,00	660,00	EXTENSIVA MITJANA	DA12 DOT	
1-20	5,60	150,00	840,00	EXTENSIVA MITJANA	DA12 DOT	
1-21	21,25	150,00	3.187,50	EXTENSIVA MITJANA	DA12 DOT	
1-22	6,70	100,00	670,00	EXTENSIVA BAIXA		AD PP 08/03/1991
1-23	10,90	100,00	1.090,00	EXTENSIVA BAIXA	DA12 DOT	
1-24	10,70	100,00	1.070,00	EXTENSIVA BAIXA	DA12 DOT	
1-25	10,20	100,00	1.020,00	EXTENSIVA BAIXA	DA12 DOT	
1-26	13,00	100,00	1.300,00	EXTENSIVA BAIXA	DA12 DOT	
1-26-1	7,03	10,00	70,30	SERVEIS (AGROALIMENTARI)	MOD NNSS 26/07/2001	AD PP 07/04/2006
1-26-2	5,86	0,00	0,00	SERVEIS	MOD NNSS 26/07/2001	NO PP
1-27	13,90	10,00	139,00	SERVEIS		NO PP
1-28	5,00	10,00	50,00	SERVEIS	MOD NNSS 26/07/2001	
1-28-2	4,38	0,00	0,00	SERVEIS	MOD NNSS 26/07/2001	NO PP
1-29	6,00	10,00	60,00	SERVEIS (ÚS ESPORTIU)	MOD NNSS 29/07/1983	
1-29	6,00	100,00	600,00	EXTENSIVA BAIXA	MOD NNSS 29/07/1983	AD PP 16/03/1989
TORRE DELS ENGIESTES	7,14	10,00	71,40	SERVICIOS USO DEPORTIVO	MOD NNSS 29/07/1983	AD PP 13/12/1985
1-30	75,00	20,00	1.500,00	INDUSTRIAL I SERVEIS	ACORD AD NNSS 14/05/1980	
1-31	68,00	20,00	1.360,00	INDUSTRIAL I SERVEIS	ACORD AD NNSS 14/05/1980	
POLÍGON INDUSTRIAL	25,40	20,00	508,00	INDUSTRIAL I SERVEIS	MOD NNSS 09/07/1982	AD PP 12/03/1984
AMPLIACIÓ POLÍGON I	17,79	0,00	0,00	INDUSTRIAL I SERVEIS	MOD NNSS 14/11/2003	
AMPLIACIÓ POLÍGON II	6,71	0,00	0,00	INDUSTRIAL I SERVEIS	MOD NNSS 14/11/2003	
PUIG DE SON TALENT	47,10	7,17	337,71	EXTENSIVA	MOD NNSS 23/09/2004	
TOTAL DESCLASSIFICAT	230,05		12.137,50			
TOTAL VIGENT	134,11		2.257,41			
TOTAL RESIDENCIAL	59,80		1.607,71			
NUCLI	SON MACIÀ					
POLÍGON	SÒL URBANITZABLE (Ha)	DENSITAT (hab/Ha)	HABITANTS	ÚS		
2-2	4,00	100,00	400,00	EXTENSIVA	DA12DOT	
TOTAL DESCLASSIFICAT	4,00		400,00			
TOTAL VIGENT	0,00		0,00			
TOTAL RESIDENCIAL	0,00		0,00			
NUCLI	CALA MOREIA					
POLÍGON	SÒL URBANITZABLE (Ha)	DENSITAT (hab/Ha)	HABITANTS	ÚS		
3-5	5,00	75,00	375,00	EXTENSIVA	DA12DOT	
3-6	13,50	75,00	1.012,50	EXTENSIVA	DA12DOT	
3-7	8,70	75,00	652,50	EXTENSIVA	DA12DOT	
3-8	5,15	75,00	386,25	EXTENSIVA	DA12DOT	
3-9	3,50	10,00	35,00	SERVEIS		
TOTAL DESCLASSIFICAT	32,35		2.426,25			
TOTAL VIGENT	3,50		35,00			
TOTAL RESIDENCIAL	0,00		0,00			
NUCLI	PORTO CRISTO					
POLÍGON	SÒL URBANITZABLE (Ha)	DENSITAT (hab/Ha)	HABITANTS	ÚS		
4-18	12,60	75,00	945,00	EXTENSIVA	DA12 DOT	
4-19	10,00	25,00	250,00	ESPECIAL COVES		NO PP
4-20	4,00	25,00	100,00	ESPECIAL COVES		NO PP
4-21	16,80	75,00	1.260,00	EXTENSIVA	DESCLASSIFICAT CIM 03/03/1997	
POLÍGON B	1,50	0,00	0,00	SERVEIS (DOCENT)		AD PP 18/03/2005
POLÍGON A	4,50	0,00	0,00	SERVEIS		
TOTAL DESCLASSIFICAT	29,40		2.205,00			
TOTAL VIGENT	20,00		350,00			
TOTAL RESIDENCIAL	0,00		0,00			
NUCLI	CALA MAGRANA, ANGUILA, MANDIA, ESTANY					
POLÍGON	SÒL URBANITZABLE (Ha)	DENSITAT (hab/Ha)	HABITANTS	ÚS		
6-3	6,70	75,00	502,50	EXTENSIVA	DA12DOT	
6-20	3,20	75,00	240,00	EXTENSIVA		AD PP 13/12/1985
6-21	3,50	75,00	262,50	EXTENSIVA		AD PP 13/12/1985
6-22	10,80	75,00	810,00	EXTENSIVA	MOD NNSS EN TRAMITACIÓ	AD PP 13/12/1985
6-23	7,00	75,00	525,00	EXTENSIVA		AD PP 13/12/1985
6-27	28,00	75,00	2.100,00	EXTENSIVA	DA12DOT	
6-28	10,50	75,00	787,50	EXTENSIVA	DA12DOT	
TOTAL DESCLASSIFICAT	45,20		3.390,00			
TOTAL VIGENT	24,50		1.837,50			
TOTAL RESIDENCIAL	24,50		1.837,50			
NUCLI	CALA DOMINGOS					
POLÍGON	SÒL URBANITZABLE (Ha)	DENSITAT (hab/Ha)	HABITANTS	ÚS		
CALA DOMINGOS	20,49		750,34	EXTENSIVA	MOD NNSS 10/12/2004	
8-1	21,50	75,00	1.612,50	EXTENSIVA	DA12DOT	
9-1	44,00	75,00	3.300,00	EXTENSIVA	DA12DOT	
TOTAL DESCLASSIFICAT	65,50		4.912,50			
TOTAL VIGENT	20,49		750,34			
TOTAL RESIDENCIAL	20,49		750,34			
NUCLI	CALA MURADA					
POLÍGON	SÒL URBANITZABLE (Ha)	DENSITAT (hab/Ha)	HABITANTS	ÚS		
10-3	22,50	75,00	1.687,50	EXTENSIVA		AD PP 25/02/1974
TOTAL DESCLASSIFICAT	0,00		0,00			
TOTAL VIGENT	22,50		1.687,50			
TOTAL RESIDENCIAL	22,50		1.687,50			
TOTAL DESCLASSIFICAT	406,50		25.471,25			
TOTAL VIGENT	225,10		6.917,75			
TOTAL RESIDENCIAL	127,29		5.883,05			

A més, l'aprovació d'aquestes directrius va suposar la incorporació de la matriu d'usos del sòl rústic a l'hora de l'autorització municipal i supramunicipal.

2.3 Llei 14/2000 d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (27.12.2000)

La Disposició Addicional Tercera d'aquesta Llei va resultar un element limitatiu de gran importància en l'aprovació de modificacions puntuals de planejament general dels instruments vigents i no adaptats a normativa sobrevinguda. Aquest escenari va seguir vigent durant quasi 12 anys fins l'aprovació de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

2.4 Pla Territorial de Mallorca (31.12.2004)

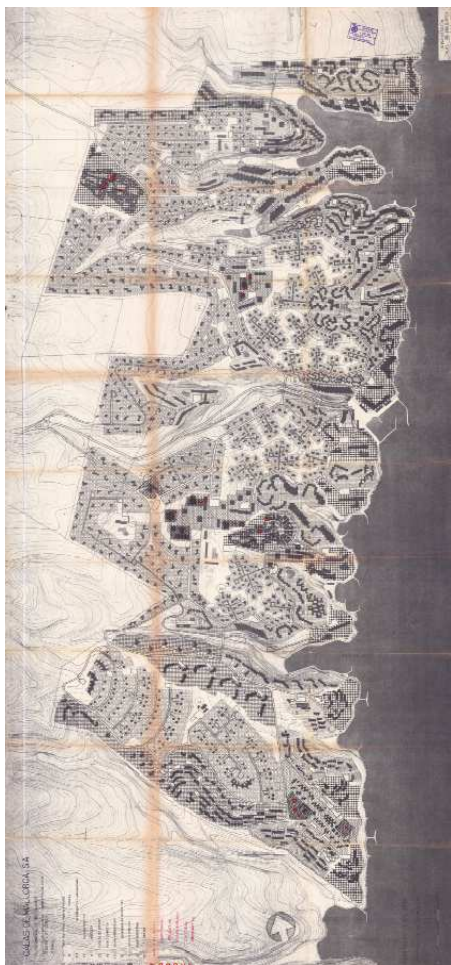
El Pla Territorial de Mallorca no va variar l'ordenació dels sols ja classificats, però va incloure a la disposició addicional quarta l'obligació, amb la finalitat de reduir densitats, de modificar la tipologia dels polígons 6-22. Proposava passar de plurifamiliar aïllat a un habitatge unifamiliar aïllat per solar. La superfície mínima de parcel·la es fixà de 800 metres quadrats excepte que es tractés de parcel·les segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla i de conformitat amb el planejament vigent en el seu moment. A més va introduir la nova regulació pel sòl rústic basada en una matriu d'usos i una qualificació nova per aquest tot sòl. La limitació de creixement per a nous sòls residencials o de reconversió fou un nou aspecte contemplat pel PTiM, però que a Manacor fins al moment no ha incidit, tota vegada que 10 anys després encara no ha consumit sòl per aquest creixement assignat.

2.5 Centre d'Interès Turístic Nacional (CITN): Cales de Mallorca

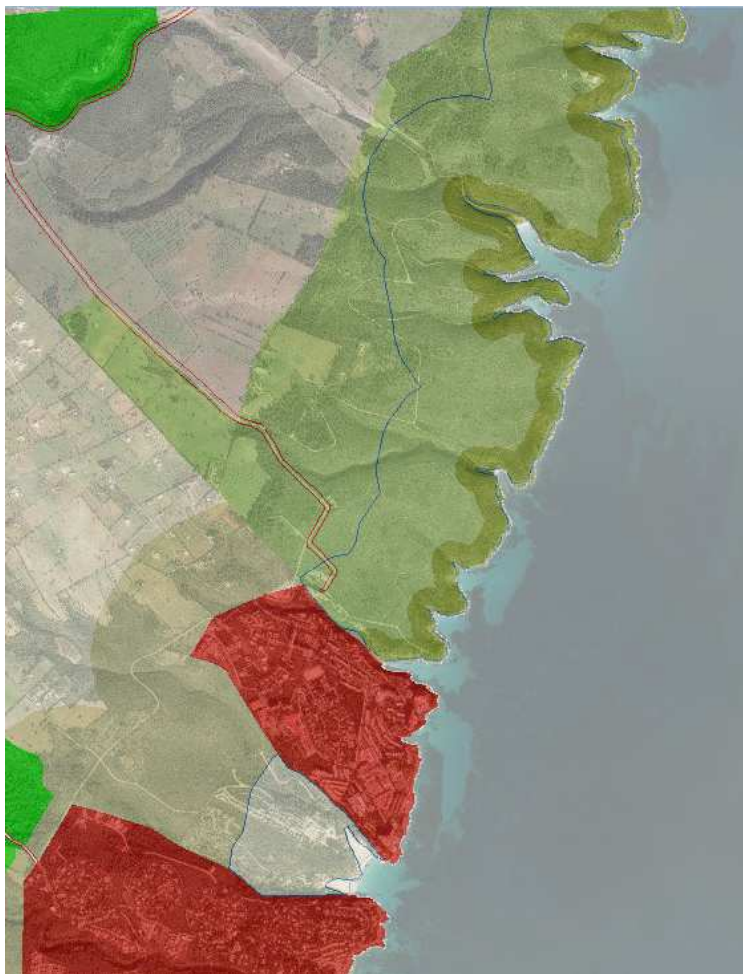
Segons acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 14 de maig de 1980, s'exclou expressament de les NSiC l'àrea de Cales de Mallorca declarada Centro de Interés Turístico Nacional.

L'àmbit de Cales de Mallorca es va declarar Centro de Interés Turístico Nacional l'any 1965. Al Pla Parcial que el desenvolupava s'assenyalava que l'àmbit tenia una extensió de 350 Ha, i una densitat prevista de 75 habitants per Ha. És a dir, una població total de 26.250 habitants. Cales de Mallorca estava dividit en 4 etapes, però només es va arribar a desenvolupar la primera (anomenada primera península).

L'any 1991, la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears va considerar que els terrenys no desenvolupats mereixien, pels seus excepcionals valors naturals i paisatgístics, unes mesures de protecció i conservació. Així, va declarar aquesta àrea com sòl rústic protegit, dins la categoria d'àrea natural d'especial interès ANEI, àrea natural d'especial interès, i la va preservar del procés urbanitzador inicialment previst, per la qual cosa el CITN va quedar confinat a la seva extensió actual.



Pla Parcial 1965



Àrea urbana de Cales de Mallorca i LEN.

El planejament urbanístic que s'aplica a Cales de Mallorca segueix essent el pla parcial del Centro de Interés Turístico Nacional de l'any 1965.

2.5.1. Descripció del nucli urbà.

Cales de Mallorca ocupa una superfície de 86,08 Ha. Aquest nucli es troba situat a la vora del mar, en el sud del terme municipal de Manacor. Comprèn una franja d'uns 900m d'amplada entre Cala Domingos Gran i Cala Antena, amb una profunditat des de la línia de costa d'uns 1.200 m.

Cales de Mallorca és un clar exponent de l'explosió urbanística lligada al turisme dels anys seixanta, un nucli que va néixer del no res enmig de la garriga, basat en el reclam del sol i platja. D'acord amb els criteris actuals de planejament veim aquest nucli com una implantació amb impacte ambiental en la que varen predominar els criteris desenvolupistes del sòl destinat a la indústria del turisme de masses. La filera d'hotels de gran alçada de primera línia destaca enmig de la costa del Llevant i deixa sense vistes a la mar a la resta de nucli, format per edificis residencials i comercials de menor entitat. En tot el nucli es troba a faltar la conservació dels edificis i també de l'espai públic que acusa el pas del temps sense un manteniment adequat.

2.5.2. Evolució normativa de Cales de Mallorca.

El nucli urbà de Cales de Mallorca va néixer amb l'aprovació del Pla de promoció turística del Centre d'Interès Turístic Nacional per Ordre Ministeri d'Informació i Turisme de 7 de juny de 1965. El seu Pla parcial d'ordenació urbana va ser aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 13 de gener de l'any 1966. Aquest instrument de planejament, promogut per la societat *Calas de Mallorca S.A.*, abarcava una superfície de 350 Ha dividida en tres penínsules. Els instruments per la seva declaració i per la seva regulació es varen tramitar directament davant del *Ministerio de Información y Turismo* del govern espanyol. El Pla de 1966 establia unes condicions genèriques i diferia als *projectes d'urbanització* i *plans especials* la determinació de la majoria dels paràmetres urbanístics, a excepció de les zones residencials, on deixava els paràmetres definits.

Amb el Reial Decret 2245/1979, de 7 de setembre es transferien les competències en matèria de Centres d'Interès Turístic Nacional al Consell General Interinsular de les Illes Balears.

La redacció que es va fer de les Normes Subsidiàries i Complementàries després de la Llei del sòl de 1976 va integrar el nucli de Cales dins el conjunt de la normativa urbanística municipal, però en el moment de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries i Complementàries de planejament, la Comissió Provincial d'Urbanisme el 14 de maig de 1980 va excloure aquest nucli de l'àmbit de les normes per considerar que aquest terrenys es trobaven afectats pel Centre d'Interès Turístic Nacional.

D'acord amb el Decret 63/1984, de 9 d'agost va assumir les competències sobre el CITN la Conselleria de Turisme del Govern Balear.

El 11 de desembre de 1987 es va aprovar la revisió del Pla de promoció turística, que no va veure mai reflectit en una modificació del planejament urbanístic. Aquesta revisió tenia més interès per les altres penínsules que estaven pendents de desenvolupar que per la primera península que ja estava edificada. Per aquesta primera península es proposava una reculada de l'edificació de 50m respecte als límits del Centre, especialment en la primera línia de mar.

A través de la Llei 1/1991 d'Espais Naturals es varen desclassificar dues d'aquestes penínsules i les va classificar com a sòl rústic protegit. Aquesta desclassificació també va afectar a algunes parcel·les de sòl ja transformat en urbà (zona Hotel Los Canarios Park).

En data 14 de gener de 1994 la Conselleria de Turisme va remetre a l'Ajuntament de Manacor la documentació referent al CITN.

El mes de desembre de 2000, des dels serveis tècnics del Departament d'urbanisme de l'Ajuntament de Manacor, es va elaborar un plànol descriptiu de la situació de fet dels terrenys, indicant zonificació i superfícies cessió de zones verdes, vials i equipaments. Aquest document, signat pels afectats i pel consistori es va prendre de referència per escripturar les cessions de terrenys de cara a la recepció de Cales. Aquest document se l'ha anomenat *plànol de consens*.

L'any 2000 l'Ajuntament de Manacor va aprovar inicialment una regulació de la densitat d'ús residencial per a tot el terme en aplicació del Decret 2/1996, de 16 de gener,

sobre regulació de les capacitats de població. Aquesta regulació no s'aprova definitivament.

2.5.3. Finalitat de la incorporació del CITN al PG.

Tal com s'ha exposat, les normes aplicables a tot el terme municipal de Manacor no han regit mai a Cales de Mallorca. La normativa aplicable a dia d'avui a Cales de Mallorca continua essent, bàsicament, el Pla de l'any 1966. Es tracta d'una regulació poc definida, que ha tengut diferents interpretacions al llarg de la seva vigència.

Durant els darrers anys l'Ajuntament de Manacor ha aprovat inicialment un nou planejament general municipal que també regulava Cales de Mallorca, però la gran complexitat de regulacions sectorials a què s'ha d'adaptar, la seva constant modificació i la complexitat del terme municipal de Manacor han dificultat que a dia d'avui aquest nou planejament general municipal estigui aprovat definitivament i en vigor.

La unificació en un sol instrument d'ordenació del planejament general municipal, facilitarà la interpretació de la normativa aplicable i garantirà la indispensable seguretat jurídica a tots els agents implicats.

2.5.4. Regulació actual del nucli de Cales de Mallorca.

A l'hora de redactar el present document, el nucli de Cales de Mallorca es regula pels següents paràmetres derivats del Pla d'Ordenació del Centre d'Interès Turístic Nacional. Molts dels paràmetres quedaven sense definir, i es diferia la seva concreció a l'aprovació de projecte d'urbanització i sota el criteri dels tècnics de Calas de Mallorca S.A.. En la taula adjunta es pot observar l'ordenació vigent.

Pla d'Ordenació de Centre Turístic d'Interès Nacional de Cales de Mallorca						
<u>PARÀMETRES</u>						
	I (P)	III (B)	IV (A)	V (H)	VIII (CC)	IX (M)
	Residencial en parcel·la gran	Residencial conjunts o agrupacions	Apartaments	Hotelera	Comercial	Residencial recreativa
Tipus d'ordenació	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada
Parcel·la	Parcel·la mitjana 1.000 m ²	-	-	20.000 m ²	-	-
Façana mínima	20 m	-	-	-	-	-
Alçada màxima	PB+P1+20% de la pb en P2	-	-	-	-	-
Edificabilitat	1 m ³ /m ²	3 m ³ /m ² 70m ² /edifici	3 m ³ /m ²	3 m ³ /m ²	3 m ³ /m ²	2 m ³ /m ²
Ocupació màxima	25% + 5% d'usos auxiliars	-	-	-	-	-
Distància a partions	Façana	5 m	-	-	-	-
	Mitgera	3 m	-	-	-	-
	Fons	3 m	-	-	-	-
<u>USOS</u>						
Habitatge	Aïllat	70m ² construïts per habitatge	Plurifamiliar	No	Annex a comerç, pensions i residències	No com a ús residencial
Incompatible amb ús turístic						
Industrial	No	No	No	1	Restringit	1
Públic	No	Restringit	No	No	1,2,3,4,5	No
Serveis	No	Restringit	No	No	Restringit	No

3. NECESSITAT D'UN PLA GENERAL

Sia per les modificacions relacionades anteriorment, sia per les noves regulacions urbanístiques i territorials, sia per la recent varietat de legislació sobrevinguda no incorporada al planejament general vigent o sia per la incertesa econòmica producte de les valoracions urbanístiques necessàries per executar la gestió de les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries (punt 3.1 d'aquest apartat), el cert és que totes aquestes circumstàncies motiven la necessitat de redacció d'un nou instrument de planejament general (article 57 i Disposició Transitòria Primera de la LOUS).

El terme municipal de Manacor, per la seva extensió, per la seva població, per la diversitat de nuclis i sobre tot, per la seva gestió precisa el canvi d'instrument d'ordenació complet, és a dir, pla general (PG).

Aquesta aposta per el nou instrument d'ordenació comporta l'aparició de certs documents que manquen en les presents Normes Subsidiàries i Complementàries donat que no són exigibles però que faciliten l'execució final del planejament. Aquests documents seran:

- l'informe de sostenibilitat econòmica, que valori econòmicament tota la inversió pública i privada que ordena el Pla, la qual cosa valida les possibilitats reals de desenvolupament del mateix i que a la vegada programa en el temps totes les actuacions públiques i privades que ordena el Pla, ajuda a estructurar i prioritzar en el temps les diverses actuacions a realitzar.
- l'informe mediambiental
- Establiment del concepte de l'aprofitament mig (edificabilitat mitjana ponderada) entre els diversos sectors urbans i urbanitzables que es plantegen en els diferents nuclis i que ajuden a un equilibri interterritorial dins del terme municipal. L'estudi i assignació d'aquests aprofitaments servirà per acreditar que no es produeix el trencament del principi d'igualtat i la manca d'homogeneïtat. Aquest aspecte té molt a veure amb la necessitat de delimitar àmbits espacials homogenis que facilitin la funció de valoració del sòl de conformitat amb la Llei i Reglament estatals de sòl. Aquesta mesura, juntament amb delimitació del sòl subjecte a actuacions urbanístiques, resulten de capital importància per tal de valorar econòmicament les actuacions urbanístiques dotacionals o de infraestructura a desenvolupar i després per justificar la seva possibilitat de desenvolupament (sostenibilitat econòmica).

D'acord amb la legislació estatal, títol III del TRLS 08, el planejament ha de valorar en alguna de les dues situacions bàsiques possibles: sòl rural o sòl urbanitzat.

1. Sòl rural: sòl no subjecte a transformació urbanística o subjecte a transformació urbanística sense que aquesta es trobi desenvolupada, es tracti d'actuacions d'urbanització privades o públiques.
2. Sòl urbanitzat: sòl sense edificar, edificant-se o edificat o sòl subjecte a transformació urbanística per reforma o renovació de la urbanització que disposa dels serveis urbanístics bàsics i que es troba integrat legalment i efectivament a la xarxa de serveis i dotacions del propis del nucli.

La legislació autonòmica, posterior a la legislació estatal, manté la tècnica de la classificació del sòl (urbà, urbanitzable i rústic) de l'antiga legislació estatal, i en base a aquesta el PG haurà de valorar i destriar el tipus d'actuacions d'urbanització a realitzar en cada àmbit, la seva futura gestió i les actuacions urbanístiques necessàries per completar la urbanització.

Així, el PG, un cop destriat el sòl urbà, haurà d'estudiar i valorar la situació en que es troben els terrenys. En el cas de que els terrenys no es trobin en àmbits de gestió i no precisin d'actuacions de nova urbanització interna podran ser considerats com a parcel·la sempre i quan disposin dels serveis urbanístics bàsics. En el cas que els terrenys precisin d'actuacions de transformació urbanística s'hauran de delimitar àmbits de gestió i s'hauran de definir i valorar les actuacions necessàries per completar la urbanització, així com requerir els deures que la llei exigeix en cada cas.

Aquesta aposta per un Pla General no té per què duu implícita un canvi a gran escala de model territorial, pot ser continuista amb el model proposat a les Normes Subsidiàries i Complementàries (NsiC) i proposar els ajusts i sobre tot les millores en els documents de gestió que facilitin l'execució de les ordenacions proposades. El que es vol aconseguir és un instrument d'ordenació integral del territori que englobi tot el terme municipal, fins i tot Calés de Mallorca. La substitució de les Normes Subsidiàries per un Pla General s'ha de realitzar de conformitat amb la nova Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (art. 34, 35 i 51). Ara bé, la motivació per a realitzar la formulació de Pla General per substituir les Normes Subsidiàries, recordem de vigència indefinida, cal centrar-la, en el compliment de la nova legislació urbanística tant autònoma com estatal i en la necessitat de substituir les vigents Normes Subsidiàries donades vàries circumstàncies:

- Les Normes Subsidiàries en els preliminars de la seva memòria ja demanda el Pla General com a instrument d'ordenació general i integral del territori: *“Las presentes Normas regiran en el término municipal de Manacor hasta tanto se redacte, tramite y apruebe, el Plan General de Ordenación Municipal.”*
- Les Normes Subsidiàries ha estat afectades en gran mesures per l'ordenació territorial, es dir, per la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial i pel Pla Territorial Insular de Mallorca i per Lleis específiques que ordenen sistemes generals esportius de gran transcendència per Manacor (supòsit recollit a l'article art.57.3 de LOUS).
- Les Normes Subsidiàries tenen unes previsions de població que no es troben proporcionades amb el nivell dotacional que proposen. A més els sòls dotacionals destinats a equipament no es troben identificats amb ús concret ni es troba identificada la titularitat pública o privada dels terrenys, la qual cosa impossibilita executar el planejament per expropiació, forçant l'execució per la via del consens (supòsit recollit a l'article art.57.3 de LOUS).
- Falta de previsió econòmica i programació de la gestió per executar aproximadament 337.303,64 m² d'espais lliures públics de sistema general (Zona verda 01 de sistema general). Els recents acords del Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa (JPEF) justificats en l'aplicació de LRSV98 i TRLS2008 i no compartits per

aquest Ajuntament (interposició de contenciosos administratius contra dits acords) fan molt difícil la futura gestió del planejament vigent des de l'òptica de la sostenibilitat econòmica (art. 15 TRLS08 i art. 39 LOUS).

- Falta d'adaptació de les Normes Urbanístiques i del planejament a la legislació general sobrevinguda (bàsicament a la Llei del Sòl Estatal RDL 2/2008 TRLS i llei autonòmica 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl).
- Exhaustiment del sòl vacant de les Normes Subsidiàries en relació a les qualificacions de les zones històriques i eixamples dels nuclis més antics Manacor, Son Macià, Porto Cristo i S'Illot (supòsit recollit a l'article art.57.3 de LOUS).

3.1. ADQUISICIÓ DE LA ZONA VERDA 0-1 DE SISTEMA GENERAL

De conformitat amb l'article 12.1.b del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RDL 1346/1976, de 9 d'abril), el planejament general tenia que configurar per la via del planejament general una estructura general i orgànica del territori conformada per sistemes generals de comunicació, equipaments comunitaris i centres públics i espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes en proporció no inferior a 5 m²s per habitant. Les NsiC de Manacor, aprovades definitivament l'any 1980, i en relació als sistemes generals d'espai lliure públic, procediren a identificar aquestes sistemes generals per tot el terme municipal, donant compliment a l'estàndard no per cada nucli si no en relació a tots els nuclis del terme municipal. De fet, certs nuclis eren excedentaris i d'altres deficitaris, encara que en el conjunt el terme municipal es donava compliment amb les determinacions de la norma.

A partir d'aquest fet, la planimetria aprovada conjuntament amb les NSiC va procedir a identificar aquests sistemes generals d'espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes amb les claus Zona verda 0-1 i amb una trama que identifica zona verda (plànols de la sèrie C: zones homogènies). De fet, en la planimetria aprovada existeixen zones només amb trama de zona verda sense la clau Zona verda 0-1 per sobre, per la qual cosa entenem aquestes àrees com zona verda local. A partir d'aquestes dades, el planejament general realitza una justificació en relació al compliment de l'estàndard en el següent sentit:

Memoria document NNS				
	SÒL URBÀ (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (m ² /hab)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	258,95	77.175,00	38,50	4,24
SON MACIA	7,80	2.340,00	0,40	1,46
CALA MOREIA	43,55	12.172,00	4,40	3,00
PORTO CRISTO	115,85	40.144,00	13,00	2,98
CALA MAGRANA	14,20	2.190,00	1,40	6,39
CA - CM - CS	85,95	7.313,00	16,40	12,62
CALES DE MALLORCA	350,00	25.000,00	40,00	16,00
CALA DOMINGOS	17,00	2.250,00	2,00	2,80
CALA MURADA	102,00	6.870,00	57,00	66,59

Memoria document NNS				
	SÒL UBLE (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	290,55	13.560		0,00
SON MACIA	4,00	400		0,00
CALA MOREIA	35,85	2.485		0,00
PORTO CRISTO	53,20	3.490		0,00
CALA MAGRANA	0,00	0		0,00
CA - CM - CS	75,80	5.685		0,00
CALES DE MALLORCA	0,00	0		0,00
CALA DOMINGOS	62,50	4.900		0,00
CALA MURADA	22,50	1.690		0,00

995,30	175.454,00	173,10	8,34	8,34	m ² ELP/habitant	544,40	32.210	0,00	0,00
--------	------------	--------	------	------	-----------------------------	--------	--------	------	------

Si a aquesta taula s'elimina el nucli de Cales de Mallorca declarat com a Centre d'Interès Turístic Nacional i exclòs de les NSiC en l'acord d'aprovació definitiva de les mateixes obtenim:

Memoria document NNSS sense Cales de Mallorca				
	SÒL URBÀ (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	258,95	77.175,00	38,50	4,24
SON MACIA	7,80	2.340,00	0,40	1,46
CALA MOREIA	43,55	12.172,00	4,40	3,00
PORTO CRISTO	115,85	40.144,00	13,00	2,98
CALA MAGRANA	14,20	2.190,00	1,40	6,39
CA - CM - CS	85,95	7.313,00	16,40	12,62
CALA DOMINGOS	17,00	2.250,00	2,00	2,80
CALA MURADA	102,00	6.870,00	57,00	66,59

Memoria document NNSS sense Cales de Mallorca				
	SÒL UBLE (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	290,55	13.560		0,00
SON MACIA	4,00	400		0,00
CALA MOREIA	35,85	2.485		0,00
PORTO CRISTO	53,20	3.490		0,00
CALA MAGRANA	0,00	0		0,00
CA - CM - CS	75,80	5.685		0,00
CALA DOMINGOS	62,50	4.900		0,00
CALA MURADA	22,50	1.690		0,00

645,30	150.454,00	133,10	7,29	7,29	m ² ELP/habitant	544,40	32.210	0,00	0,00
--------	------------	--------	------	------	-----------------------------	--------	--------	------	------

Ara bé, després de 34 anys i amb la normativa sobrevinguda la situació ha canviat. En el següent quadres s'analitzen els estàndards de cada un dels nuclis després de la desclassificació de les DOT, amidats els polígons amb la cartografia digital de la que disposem i sobre la població total aprovada amb la modificació de 2013.

Donat que la modificació no considerava Cales de Mallorca, s'ha aplicat sobre aquesta superfície de sòl urbà la densitat prevista de 75 hab/Ha, 6.337 habitants, i s'han sumat les places turístiques actualment autoritzades, 6.228, donant una població total de 12.565 habitants.

Situació actual SÒL URBÀ 2014				
	SU (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	432,12	48.743,00	36,43	7,34
SON MACIA	9,71	794,00	0,41	5,18
S'ILLOT	36,75	4.276,00	3,17	7,41
PORTO CRISTO	143,41	15.877,00	12,60	7,93
CALA MAGRANA	120,69	5.853,00	17,21	25,87
CALES DE MALLORCA	84,50	12.565,00	16,31	12,98
CALA DOMINGOS	0,00	0,00	0,00	0,00
CALA MURADA	205,70	3.785,00	74,84	140,25

Situació actual SÒL URBANITZABLE 2014				
	SÒL UBLE (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	40,50	874		0,00
SON MACIA	0,00	0		0,00
S'ILLOT	4,02	0		0,00
PORTO CRISTO	24,61	0		0,00
CALA MAGRANA	34,29	801		0,00
CALES DE MALLORCA	0,00	0		0,00
CALA DOMINGOS	21,10	2.152		0,00
CALA MURADA	33,85	1.551		0,00

1.032,88	91.893,00	160,97	16,55	16,55	m ² ELP/habitant	158,38	5.378	0,00	0,00
----------	-----------	--------	-------	-------	-----------------------------	--------	-------	------	------

Les dades que apareixen a la taula anterior denoten les proporcions per nuclis i en general per tot el terme municipal amb les modificacions de la capacitat de població generades els anys 2012 i 2013. Es pot observar com en aquest moment, es dona compliment al ràtio o estàndard de les NsiC. Cal afegir que la LOUS obliga a donar compliment al ràtio per cada nucli, per la qual cosa i amb caràcter general, tots el nuclis han de donar compliment a l'estàndard de la LOUS i entenem a l'estàndard existent a cada nucli a les NsiC aprovades l'any 1980.

Aprofundint en aquest aspecte, cal incidir en dues situacions totalment diferents en relació a la gestió de les Zones Verdes 0-1 de sistema general:

- Al nucli de Manacor: el nucli principal, sense planejament general ajustat a la Llei de sòl de 1956, amb un plànol d'alineacions (Pla Olesa, 1945) que configurava una ciutat històrica, de rondes cap endins, on les NsiC assignaren la majoria de Zona Verda 0-1 de sistema general sobre les zones de nou creixement: de rondes cap a fora, classificant-les en aquell moment com a sòl urbà, a pesar de ser sòl sense transformar. De fet, les mateixes rondes, es trobaven en gran part sense executar en aquell moment i foren executades des de la data d'aprovació de les NsiC fins a l'actualitat. Aquesta incorporació de la Zona Verda 0-1 de sistema general sobre sòl urbà de nova creació i sense

transformació prèvia, i sobre tot donada la seva envergadura, va donar lloc a la redacció dels articles 225 i 226 de les Normes Urbanístiques en el següent sentit: “ ...en parques de más de 5 Ha se permitirán construcciones destinadas a los usos culturales o recreativos de acceso público y gratuito con las situaciones y volúmenes proyectados de acuerdo con el desarrollo de un plan parcial y proyecto de urbanización, sin sobrepasar 0,1 m³/m² y 10% de ocupación.” Es dir, aquella Zona Verda 0-1 que superi les 5 Ha, parcs en definitiva, precisa de planejament de desenvolupament al no trobar-se transformada a nivell de serveis. Aquesta classificació fou valorada sense atendre al grau de desenvolupament intern com a sòl urbà fins a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007 de sòl. En aquest moment es va començar a perfilar la situació rural d'aquest terrenys donat el seu ínfim grau de transformació interna.

La diferenciació en el nucli de Manacor entre la ciutat tradicional, més antiga, l'existente en data d'aprovació del Pla Provincial d'Ordenació de les Illes Balears (1973) es correspon amb la ciutat existente de rondes cap endins (Pla Olesa, 1945). De fet, de rondes cap a fora, les NSiC de l'any 1980 aprovaren tot un seguit de desenvolupaments residencials extensius, de serveis extensius i de zones verdes amb intensitats i tipologies totalment diferents de les existents a la ciutat tradicional (tipologies intensives i usos residencials) entre d'altres coses per que el mateix Pla Provincial d'Ordenació de les Illes Balears (art. 33.2.2) recomanava que els nous sectors fossin de tipologia extensiva o aïllada tan per zones residencials, de serveis o industrials. La tipologia intensiva només era possible per completar polígons existents, no era possible per a crear noves zones d'expansió amb l'excepció de justificacions per motius públics i socials (entenem zones de Son Fangos, Ses Tapareres i als voltans del carrer Pilar). Des de aquesta òptica, des de aquesta diferenciació, es pot entendre que la ciutat tradicional es trobi desenvolupada amb uns aprofitaments més elevats producte de moments històrics diferents i en canvi, la nova ciutat, la zona d'expansió, es trobés proposada amb uns aprofitaments inferiors. Aquesta diferenciació, i només aquesta, és la que ajuda a entendre com identificar les zones homogènies als efectes de donar compliment a la vigent legislació bàsica de sòl i el seu desenvolupament reglamentari (TRLS08 i RD 1492/2011, de 24 d'octubre, per el que se aprueba el reglamento de valoraciones). Tota la ciutat incorporada al planejament al mateix temps per les NSiC de l'any 1980, identificada de les rondes cap a fora (no ordenada pel Pla Olesa i les zones suburbanes producte de creixements alegalis o sense ordenació prèvia), sia com a sòl urbà directe o com a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar conformen l'àmbit espacial homogeni on calcular l'edificabilitat mitjana. Qualsevol altre àmbit espacial homogeni que integri en el càlcul la ciutat tradicional, romprà l'equilibri entre els propietaris de sòl que foren incorporats al desenvolupament urbanístic al mateix temps i naturalment romprà la igualtat entre propietaris, assignant uns beneficis als propietaris de zones verdes molt superiors als propietaris que desenvolupen sòl lucratiu i que foren incorporats al mateix moment al procés de desenvolupament urbanístic (trencament del principi d'igualtat).

- b) Als nuclis de Costa: els desenvolupaments tingueren figures de planejament general i parcial aprovades amb anterioritat a les NSiC, la qual cosa va garantir un sistema de gestió basat en la compensació per l'obtenció de les Zones Verdes 0-1 de sistema general identificades amb posterioritat sobre aquell territori. Així va succeir amb el Pla General de Cala Moreia (1970), Pla General de Porto Cristo

(1963), Pla General de Cala Magrana (1965), Pla General d'Extensió de Cala Anguila, Mandia i Estany (1970), CITN Caies de Mallorca (1965) i Pla General de Cala Murada (1961). Així i tot, i de manera puntual, pels nuclis de S'Illot i Cala Estany, la desclassificació de sectors urbanitzables operada per l'aplicació de la Disposició Addicional 12 de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial, han generat certes disfuncions en relació al sistema de gestió, algunes d'elles amb sentències fermes (Cala Estany) i d'altres en procés d'expropiació (S'Illot).

Després de l'exposició anterior, cal indicar que al nucli de Manacor, de conformitat amb l'article 69 del Real Decret Llei 1346/1976, i posteriors lleis bàsiques de sòl (Llei del sòl de 1998 i Real Decret Llei 2/2008), els terrenys que no siguin edificables pels seus propietaris ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no ser possible la justa equidistribució de beneficis i càrregues, poden demanar l'expropiació a l'Ajuntament. Aleshores, transcorreguts el termini de cinc anys des de l'aprovació definitiva de les NSiC de 1980, es varen iniciar els terminis per poder sol·licitar l'expropiació dels terrenys afectats.

Des de l'any 1980 fins ara no ha canviat la situació o estat dels terrenys, ni s'ha aprovat canvis normatius que afectin aquesta zones pendents de gestió, expropiació i transformació. Únicament s'han anat desenvolupant les NSiC i gestionant en primer lloc el desenvolupament de les rondes fins a la seva configuració actual (primer estadi necessari per garantir la mobilitat) i trobant-se ara en l'estadi d'adquisició de zones verdes.

El que sí que ha canviat substancialment és la legislació de referència i la manera considerar i de valorar els terrenys a expropiar.

1. Llei 6/1998

L'article 29 de la Llei 6/1998 diu “ En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales este incluido el mismo”

En aquest cas, quedava clar que, tot i la manca per part del planejament de la delimitació d'un polígon de gestió, la delimitació dels polígons fiscals servia per calcular el valor d'expropiació d'uns terrenys. D'igual manera, en el cas de sòl urbà sense urbanització consolidada, el polígon fiscal servia per delimitar i valorar les actuacions de transformació pendents.

2. Llei 8/2007 i TRLS 2/2008

La nova llei va introduir un nou concepte: la situació del sòl. Amb anterioritat en el sòl urbà es distingia entre urbanització consolidada o sense urbanització consolidada, però a partir de la nova legislació, el sòl urbà sense urbanització consolidada (el denominat “fals urbà”) pot tenir la consideració de situació de rural. De fet, aquest darrer aspecte ha estat perfectament admès per la

legislació autonòmica en la Disposició Transitòria Primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. En aquesta cas, el sòl en situació rural es taxarà mitjançant la capitalització de renda anual real o potencial. En canvi, si es troba en situació urbanitzada es taxarà segons l'ús i edificabilitat de referència assignada a la parcel·la, o en cas de ni tenir assignada cap edificabilitat o ús privat, s'assignarà l'edificabilitat mitja i l'ús majoritari de l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies el planejament els hagi inclòs.

Així doncs, la situació actual en matèria de valoracions passa de l'estudi de l'aprofitament de la mitjana ponderada referit a l'ús predominant del polígon fiscal (gens discutible) a la l'estudi d'una edificabilitat mitjana d'un àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies el planejament hagi inclòs els terrenys, on hi ha un grau molt alt de subjectivitat.

Si al punt anterior afegim la incertesa en relació a la situació real del sòl (consideració com situació urbanitzada o rural) afegim al debat tècnic de la valoració tot un seguit d'alternatives que condueixen a resultats valoratius totalment discrepants.

Clar exemple d'aquestes discrepàncies és l'expedient 7/2012 d'expropiació per ministeri de Llei:

Advertència:	06/11/2009
Data valoració:	09/11/2011
Valoració particular:	17.873.711,43 € (situació urbanitzada)
Resolució JPEF:	82.565,11 € (situació rural)
Estimació recurs JPEF:	14.731.616,77 € (situació urbanitzada amb àmbit espacial homogeni de la ciutat tradicional, intensiva, de les rondes cap endins, amb propietaris de sòl equidistribuïts en altres moments històrics, 3 m ² t/m ² s).
Contenciós Administratiu:	a) 1.952.804'40 € (situació urbanitzada amb àmbit espacial homogeni de la ciutat nova, extensiva, de les rondes cap enfora, amb propietaris de sòl equidistribuïts en el mateix moment 0,9312 m ² t/m ² s). b) 14.731.616,77 € (situació urbanitzada amb àmbit espacial homogeni de la ciutat tradicional, intensiva, de les rondes cap endins, amb propietaris de sòl equidistribuïts en altres moments històrics, 3 m ² t/m ² s). c) 82.565,11 € (situació rural)

Des de l'òptica singular de l'expedient anterior, es pot indicar que a totes les Zones Verdes 0-1 de sistema general localitzades en el perímetre exterior de les rondes es troben en situacions quasi idèntiques, per la qual cosa, cada cop que l'ajuntament afronta un expedient d'expropiació per ministeri de Llei, resulta quasi impossible realitzar una previsió de despesa relacionada amb aquest expedient tota vegada que existeix una gran diferència entre la situació rural i urbanitzada, com també existeix una gran diferència entre la situació urbanitzada amb àmbit espacial homogeni de la ciutat tradicional defensada pels particulars i àmbit espacial homogeni de la ciutat nova defensada per l'Ajuntament. Aquesta incertesa en la valoració final lligada al moment econòmic actual, on s'exigeix el màxim rigor en el control pressupostari, fan

inviabile mantenir el planejament general amb la situació vigent en referència a les Zones Verdes 0-1 de sistema general del nucli de Manacor.

3.2. RELACIÓ DE LES ZONES VERDES 0-1 DE SISTEMA GENERAL EN LES NSiC DE 1980

A l'annex I, relació d'equipaments i espais lliures públics, es detallen totes els espais lliures públics aprovats pel planejament, i els equipaments aprovats pel planejaments i els existents.

Així mateix, dels ELP es distingeixen quins es consideren Sistema General SSGG ja que a la documentació gràfica de les NNS de 1980 es distingien com ZV 0-1.

Si comptabilitzem les ZV 0-1 de cada nucli, o el que és el mateix, els ELP de SSGG, tenime le següent quadre de superfícies:

Situació actual SÒL URBÀ 2014		
	SSGG superficie m2	PENDENT EXPROPIAR superficie m2
MANACOR	364.327,38	328.965,38
SON MACIA	5,18	0,00
S'ILLOT	31.669,15	8.338,26
PORTO CRISTO	125.968,74	0,00
CALA MAGRANA	172.112,75	0,00
CALES DE MALLORCA	163.131,40	0,00
CALA DOMINGOS	0,00	0,00
CALA MURADA	748.384,76	0,00
	1.605.599,36	337.303,64

Del total de Zona Verda 0-1 de sistema general del nucli de Manacor són encara de propietat privada un **90%**.

Aquesta Zona Verda destinada a sistema general no s'han equidistribuit, ni s'ha gestionat, ni s'han cedit per part dels propietaris des de l'aprovació del planejament, i està pendent d'expropiació donat que no està inclosa dins cap polígon de gestió. De fet, des de l'any 2007 i sobre tot arrel de les darreres valoracions aprovades pel Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa, i a l'ampara de l'article 69 del TRLS76 o actualment l'article 131 de la LOUS molts propietaris ja han iniciat els tràmtis per sol.licitar l'expropiació.

A continuació es fa una relació dels expedients en diferents nivells de tramitació, a partir dels quals podem procedir a realitzar una primera aproximació de les seves reclamacions econòmiques.

3.3. RELACIÓ D'EXPEDIENTS D'EXPROPCIÓ EN TRAMITACIÓ

Expedients en tramitació que s'ha resolt pel Jurat Provincial d'Expropiació Forsoça JPEF i que actualment es troben en via de resolució judicial.

Exp. 18/2011. Taxació conjunta accessos IES Son Fangos

		Valoració Ajuntament	Expropiat	Resolució JPEF
Finca 2	Referencia catastral 76920-15	265.884,09	1.806.900,59	29/11/2013 1.609.074,30
Finca 3	Referencia catastral 76920-60	11.183,05	12.150,00	42.754,33
Finca 8	Referencia catastral 76920-01	87.735,47	772.911,07	437.136,59
Finca 13	Referencia catastral 76950-12	2.331,37	2.497,98	2.497,98
Total		367.133,98		1.654.326,61

Exp. 2669 Son Fangos

Advertència maig 2003

Preus Just març 2007

Informe Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada 21/06/2007
Resolució 10/06/2011

Finca 38842	RC. 7296003ED1779N0001AB. Superfície 4.077 m2	1.107.086,40	8.386.870,08	8.113.787,89
-------------	--	---------------------	--------------	--------------

Recurs 12/07/2013 contra el resolució de 2011 **6.168.555,40**

Exp. 2736 Fangos

Advertència març 2003

Preus Just juliol 2007

Informe
Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada /2007
Resolució 10/06/2011

Finca -	RC. 7595012ED1779N0001DD Superfície 1.876 m2	422.750,61	1.099.584,00	4.653.299,14
---------	---	-------------------	--------------	--------------

Recurs 12/07/2013 contra el resolució de 2011 **2.793.031,38**

Exp. 2.680 Fangos

Advertència març 2003

Preus Just març 2007

Informe
Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada /2007
Resolució 10/06/2011

Finca 8041	RC. 7292053ED1779S0001ZT Superfície 2.420 m2	631.324,89	7.119.810,00	4.735.980,69
------------	---	-------------------	--------------	--------------

Recurs 12/07/2013 contra el resolució de 2011 **3.603.290,01**

Exp. 66/2010 (sortida carretera Porto Cristo)

Advertència 20/02/2008

Preus Just 01/06/2008

Informe Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada /2007
Resolució 13/04/2012

Finca -	RC. 07033A007000090000AW Superfície 12.974 m2	136.555,44	41.876.480,46	141.659,47
---------	--	-------------------	---------------	------------

Desestimat el recurs 21/09/2012 **141.659,47**

Exp. 7/2012 (sortida carretera Cales de Mallorca)

Advertència 06/11/2009

Preus Just 09/11/2011

Informe Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada /2007
Resolució 21/09/2012

Finca -	RC. Varies	82.565,11	17.873.711,43	82.565,11
---------	------------	------------------	---------------	-----------

Recurs 29/11/2013 contra el resolució de 2013 **14.731.616,77**

En relació als expedient ja resolta en el Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa i que actualment estan en via contenciosa, els expropiats afectats demanen un total de 78.950.915, 61 euros, sobre els quals el Jurat d'Expropiació ha resolt favorablement 32.554.111,18 euros, trobant-se tots ells en fase contenciosa administrativa, tota vegada que l'ajuntament de Manacor no comparteix els criteris de valoració (estudis de mercat i determinació dels aprofitaments) aplicats a les resolucions impugnades.

Hi ha una sèrie d'expedients en tramitació on els propietaris afectats han presentat advertència i preu just, però que encara no s'han presentat o no s'han resolt en el Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa:

Exp. 2/2014 (Son Fangos - carretera a Felanitx) (15)

Advertència 28/03/2007

Preus Just 02/08/2013

Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada 30/01/2014

Finca 57871	RC. 7692040ED1779S0001MT		2.122.883,43	-
-------------	--------------------------	--	--------------	---

Exp. 23/2014 (s'Illot)

Advertència 1/07/2010

Preus Just 01/04/2013

Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada 02/04/2014

Finca 32600	RC. 1892007ED3719S0001HT		10.478.577,90	-
-------------	--------------------------	--	---------------	---

Exp. - (Plaça Madrid) (16)

Advertència 17/03/1999

Preus Just 08/10/2011

Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada

Finca 23873	RC. 8808046ED1880N0001LF		1.303.211,39	-
-------------	--------------------------	--	--------------	---

Exp. - (Son Fangos, final Carrer Son Moix) (6)

Advertència 31/05/2012

Preus Just

Ajuntament

Expropiat

JPEF
Entrada -

Finca -	RC. 7395031-32		2.399.147,87	-
---------	----------------	--	--------------	---

Sobre aquests expediente els propietaris afectats demanen un import total de 16.303.820,59 euros

Hi ha altres terrenys sobre els quals els propietaris han presentat advertència però encara no han presentat el preu just, i pels quals encara no s'ha inicial expedient d'expropiació.

Advertència 07/03/2003 (10)

Camí de Son Fangos 12.777 m2

Ajuntament

Expropiat

JPEF

Finca -	RC. 7692015ED1779S0001JT			-
---------	--------------------------	--	--	---

Advertència 18/02/2010 (11)

Part de la zona verda a Carretera a Cales de Mallorca
Superfície 3.512 m2

Ajuntament

Expropiat

JPEF

Finca .	RC. 8292013ED1789S0001ZO			-
---------	--------------------------	--	--	---

Advertència 06/0/8/2013 (12 i 13)

Zona verda Ses Tapareres. Sup. 1.240 m2

Ajuntament

Expropiat

JPEF

Finca .	RC. 7395015 carrer Mirabó dos propietaris que la presenten per separat			-
---------	---	--	--	---

Advertència 24/10/2013 (14)		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Equipament Ronda Felantix. Sup. 1.268 m2				
Finca .	RC. 7298027ED1779N0001XB			-
Advertència 31/10/2013 (17)		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Equipament Ronda Felantix. Sup. 342 m2				
Finca .	RC. 7298037ED1779N0001XB			-
Advertència 09/05/2014 (21)		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Zona verda Ses Tapareres, Son Moix número 9				
Superfície 7.371 m2				
Finca 97368	RC. 7296006ED1779N0001GB			-
Advertència 11/03/2014 (20)		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Zona verda Ses Tapareres, Camí Ses Tapareres, 1				
Superfície 3.396 m2				
Finca 36595	RC. 7395013ED1779N0001GB			-
Advertència 22/01/2014 (19)		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Zona verda Ses Tapareres, Son Perot, 7				
Superfície 5.146 m2				
Finca 36595	RC. 7395040ED1779N0001GB			-
Advertència 15/04/2011 (8)		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Zona verda carretera a Felantix.				
Superfície 2.484 m2				
Finca -	RC. 7692037ED1779S0001MT			-
Advertència 08/09/2014 (22)		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Zona Verda Son Fangos. Sup. 1.195 m2				
Finca .	RC. 7595011ED1779N00001RB			-

3.4 VALORACIÓ ECONÓMICA

Sense pretendre fer una valoració detallada dels terrenys, només realitzant una valoració masiva en base a les resolucions del JPEIB (tot i no compartir els criteris de valoració de les resolucions en relació a estudis de mercat i determinació dels aprofitaments), es quantifica el següent hipotètic escenari als efectes de poder realitzar una primera aproximació en relació a la sostenibilitat econòmica de les NsiC vigents:

1- De la zona verda de 127.255 m² s'han iniciats els procediments per a l'expropiació de 6 finques diferents. Sobre la finca 72960-03, expedient 2669, el JPEF va fixar un preu d'expropiació de 1.513 €/ m², es a dir, si apliquem aquest valor al total de la zona verda el seu cost resulta de 192.536.815 euros.

2- En relació a la zona verda entre el Camís de Ses Tapareres i Carrer Garrover, de 19.571 m². Sobre la finca 75950-12, expedient 2736, el JPEF va fixar un preu d'expropiació de 1.488,82 €/ m², es a dir, si apliquem aquest valor al total de la zona verda el seu cost resulta de 29.137.696 euros.

3- En relació a la zona verda entre Ronda Felanitx i Carretera Felantix de 55.914 m². Sobre la finca 76920-53, expedient 2680, el JPEF va fixar un preu d'expropiació de 1.488,96 €/ m², es a dir, si apliquem aquest valor al total de la zona verda el seu cost resulta de 83.253.709 euros.

4- La zona verda darrera l'institut té una superfície de 13.283 m² i és de titularitat municipal.

5- En relació a la zona verda de la carretera a Cales de Mallorca de 42.132 m². A l'expedient 7/2012 el JPEF considera que el terreny està urbanitzat i el valor del sòl és de 1.417,45 €/ m², es a dir, el total de la zona verda resulta de 59.720.003 euros.

6- La zona verda de la carretera a Porto Cristo té una cabuda de 21.339 m². En aquest cas, el JPEF va considerar que els terrenys estaven en situació rural i va fixar un preu d'expropiació de 141.659,47 euros per 12.974 m², es a dir, 10,92 €/ m². En aquest cas, el valor total de la zona verda resulta de 233.021,88 euros.

7- La zona verda al voltant del teatre i la piscina municipal té una cabuda de 35.111,55 m². Part d'aquesta zona verda ja és de propietat municipal, concretament 8.375 m², restant 26.736,55 m² de propietat privada pendents d'expropiació.

Considerant que l'àmbit espacial homogeni són els sols colindants que es van classificar en el mateix moment que aquesta zona verda, i que el polígon 1-23 es va desclassificar, es pren com àmbit espacial homogeni el polígon 1-22.

En el projecte de compensació del Polígon 1-22, els propietaris han presentat una valoració del terrenys de 524,35 €/ m² de valor de repercusió. L'ús majoritari és residencial amb una edificabilitat màxima d' 1,4 m³/m². Així el valor d'expropiació de la zona verda privada resulta de 6.542.433,79 euros.

8- La zona verda de la Plaça Madrid té una cabuda de 3.180,70 euros, a la que aplicant el mateix criteri que a l'anterior, el valor de repercusió del polígon 1-22, resulta un preu total de la zona verda de 778.317,29 euros

9- La zona verda de l'Auditori es va qualificar com a tal amb la modificació puntual de 3 d'abril de 2006, amb una superfície de 28.394 m2. La modificació va venir acompanyada d'un conveni on es van valorar els terrenys destinats a auditori i recinte firal, amb un preu de 197,05 €/m2. Considerant que la zona verda es va classificar en el mateix moment que l'auditori, l'àmbit espacial homogeni és també l'àmbit de la modificació aprovada, i el preu de la zona verda és el mateix que el del terreny de l'auditori. Per tant, el cost total d'aquesta zona verda resulta de 5.595.037,70 euros.

10- Zona verda al Carrer d'Oviedo, amb una superfície de 4.444,38 m2. Aquesta és una zona verda pendent d'expropiació. Es situa dins d'un sòl urbanitzat i es calcula que el seu valor seguint la tendència del jurat pot arribar a 1.407.979,58 euros.

11- Plaça Ramón Llull que ja és de titularitat municipal.

12- SSGG espai lliure públic dins del PERI de Fartàritx. Aquest sistema general està pendent de l'aprovació del Pla Especial i forma part de les cessions dels propietaris a l'Ajuntament.

13- Illeta entre la Ronda de Felanitx i la Carretera de Felanitx. La ronda de Felanitx ja s'ha executat a pesar que la zona verda existent no és exactament la prevista a les NNSS. En aquesta cas ja s'han expropiat els terrenys i s'ha executat el sistema viari.

14- Plaça de les Perleres. Ja és de propietat municipal.

15- Plaça de la Indústria. Ja és de propietat municipal.

16- Les NNSS grafiaven el solar de l'estació del tren com sistema general espai lliure públic. Ara bé l'any 2005 es va aprovar una modificació de NNSS per destinar aquests terrenys al servei ferroviari que té actualment.

17- Plaça de la Mora. Ja és de propietat municipal.

18- Plaça Sant Jaume. Ja és de propietat municipal.

L'estimació del cost total de les zones verdes pendents d'expropiar al nucli de Manacor és de **379.205.014,30** euros.

19- També queda per expropiar la zona verda de s'Illot, de 8.338,26 m2 per a la que la propietat ha presentat full de justipreu de 10.478.577,90 euros, a afegir a l'estimació de les expropiacions del nucli de Manacor.

Per tot el terme municipal de Manacor s'estima que el cost total de la Zona Verda 0-1 de sistema general pendents d'expropiar és de **389.683.592,20** euros, hipotètic escenari no assumible per aquest ajuntament.

A la vista de les dades anteriors, de les conseqüències econòmiques resultat de la gestió de les Zones Verdes 0-1 només del nucli de Manacor sembla que queda justificada l'acció suspensiva realitzada per aquest ajuntament en data 29 de setembre de 2014 (BOIB número 132 de 30 de setembre de 2014), per tal de poder estudiar dins del procés de revisió, conjuntament amb totes les estratègies que es presenten en el document, un millor escenari des de l'òptica del desenvolupament sostenible (art. 3 LOUS).

La redacció del nou document de PG resulta necessari per tal d'ajustar d'una manera correcte la capacitat real d'inversió presupostària de l'Ajuntament de Manacor a la despesa producte de gestionar les Normes Subsidiàries i Complementàries. Aquesta fixació de la despesa resulta fonamental i no pot trobar-se pendent de resolucions judicials amb diferencials tan importants com els exposats per l'expedient 7/2012. D'altra banda, la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS) possibilita encara un altra mecanisme suspensiu i alternatiu com és l'aplicació de l'article 61 en relació al seu punt 4. La redacció d'aquest article i en relació al nucli de Manacor podria encara ser atès en funció dels resultats de la tramitació del present document.

MANACOR					
		superfície	superfície	preu €/m2	valor total
SSGG			pendent expropiar		
1	SON FANGOS I	127.255,00	127.255,00	1.513,00	192.536.815,00
2	SON FANGOS II	19.571,00	19.571,00	1.488,82	29.137.696,22
3	SON FANGOS III	55.914,00	55.914,00	1.488,96	83.253.709,44
4	INSTITUT	13.283,00	0,00		
5	CTRA CALES	42.132,00	42.132,00	1.417,45	59.720.003,40
6	CTRA PORTO CRISTO	21.339,00	21.339,00	10,92	233.021,88
7	TEATRE MUNICIPAL	8.375,00	0,00		
	TEATRE PRIVAT	26.736,55	26.736,55	244,70	6.542.433,79
8	PLAÇA MADRID	3.180,70	3.180,70	244,70	778.317,29
9	AUDITORI	28.394,00	28.394,00	197,05	5.595.037,70
10	C/ D'OVIEDO	4.444,38	4.444,38	316,80	1.407.979,58
11	PLAÇA RAMON LLULL	3.000,04	0,00		
12	FARTÀRITX	2.801,48	equidistribució		
13	ROTONDA FELANITX	227,10	0,00		
14	PLAÇA PERLERES	2.440,32	0,00		
15	PLAÇA INDUSTIA	1.559,67	0,00		
16	ESTACIÓ	0,00	0,00		
17	PLAÇA DE LA MORA	1.317,44	0,00		
18	PLAÇA SANT JAUME	2.360,41	0,00		
TOTALS		364.331,09	328.966,63		379.205.014,30
19	S'ILLOT	8.338,26	1.256,69		10.478.577,90
TOTALS		-	330.223,32		389.683.592,20

Serveixi aquesta quantificació d'un hipotètic escenari per qüestionar la sostenibilitat econòmica de les NSiC vigents, que també es troben amb un alt nivell de consolidació del seu sòl residencial, amb un nombre important de modificacions puntuals i amb una

alteració important de la seva capacitat de població i que tot en conjunt condueixien a la necessitat d'afrontar una revisió del planejament general.

Entén qui redacta el present document que Manacor precisa d'un nou disseny per les zones verdes 0-1 i equipaments de sistema general ajustat a les estratègies que proposa el present document, a la futura capacitat de població del pla i a les possibilitats de despesa o inversió d'aquest Ajuntament. El nou document es troba obligat a donar una resposta clara i contundent en relació a la ubicació i dimensionament d'aquest sòl dotacional.

4. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

4.1 Estructura general i orgànica

Les vigents Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament del terme municipal de Manacor (NNSS) van resultar definitivament aprovades, amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Urbanisme de Balears en les seves sessions de dates 24.07.1979 i 14.05.1980.

Les NNSS han estat objecte d'una sèrie de modificacions la relació detallada de les quals figura en els apartats anteriors d'aquesta memòria (apartat 2.1).

A més de per el contingut d'aquestes Modificacions, les determinacions de les NNSS es van veure alterades mitjançant procediments tramitats pel Consell Insular en aplicació de l'assenyalat en l'article 51 del TRLS76 i per la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial en els següents aspectes:

- a. Desclassificació del Polígon 4.21 Cala Petita mitjançant NNCC i SS definitivament aprovades en data 24.07.1997.
- b. Desclassificació de sòl apte per urbanitzar per l'aplicació de la Disposició Addicional Dotzena de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial (veure quadre punt 2.2 d'aquesta Memòria).

Per la seva banda, les determinacions quant a l'ordenació del sòl rústic del terme es van veure alterades per la LEN, que va qualificar com a Àrees d'Especial Protecció una sèrie de peces del territori del terme a les quals es fa esment als apartats anteriors d'aquesta memòria.

Les determinacions de les NSiC han resultat afectades per les dels diversos PDS vigents, i van resultar directament modificades per les determinacions de les DOT que, a més de la incorporació de les diferents categories de sòl rústic definides en les mateixes, que han resultat efectivament concretades per les del PTI de Mallorca, van suposar afectació a les àrees de desenvolupament urbà previstes quan van comportar la desclassificació dels sectors de sòl urbanitzable inclosos en els supòsits de desclassificació directa que les DOT estableixien.

4.2 Distribució de la població

Les NNSS preveuen un total de 880,07 has de sol destinat a desenvolupament urbà i classificat com a sòl urbà o urbanitzable, amb una densitat mitjana de 104,44 hb/ha i una capacitat potencial total, d'acord amb la modificació puntual de les NNSS relativa a la regulació de la capacitat de població i una estimació per Cales de Mallorca de 91.918 hb. La distribució per nuclis és la següent:

- a. Manacor: 351,59 has de sol classificat per a desenvolupament urbà, amb una capacitat potencial, d'acord amb les densitats globals fixades per a cada polígon, de 49.607 hb.

b. Són Maciá: 8,06 has de sol classificat per a desenvolupament urbà, amb una capacitat potencial, d'acord amb les densitats globals fixades per a cada polígon, de 794 hb.

c. S'Illot: 277,36 has de sol classificat per a desenvolupament urbà, amb una capacitat potencial, d'acord amb les densitats globals fixades per a cada polígon, de 4.276 hb.

d. Porto Cristo: 121,99 has de sol classificat per a desenvolupament urbà, amb una capacitat potencial, d'acord amb les densitats globals fixades per a cada polígon, de 15.877 hb.

e. Cala Anguilla, Cala Mendía, s'Estany d'en Mas i Cala Magrana: 119,83 has de sol classificat per a desenvolupament urbà, amb una capacitat potencial, d'acord amb les densitats globals fixades per a cada polígon, de 6.654 hb.

f. Cala Murada: 124,50 has de sol classificat per a desenvolupament urbà, amb una capacitat potencial, d'acord amb les densitats globals fixades per a cada polígon, 5.336 hb.

g. Segons dades del padró municipal de 2014, a Cales de Mallorca hi ha 994 habitants, que sumats a les 6.228 places turístiques sumen una població de 7.222 hb.

4.3 Divisió en zones homogènies per usos

La distribució original de les NSiC en relació a les àrees homogènies per usos s'ha mantingut. Únicament s'han aprovat petites modificacions per incorporar usos no previstos en el planejament parcial però permesos a les normes urbanístiques, i que no han suposat cap canvi substancial de les previsions de les NNSS originals.

4.4 Qualificacions urbanístiques

Es mantenen les qualificacions urbanístiques de les NNSS de 1980.

4.5 Ordenació d'edificació continua

La principal problemàtica en relació a aquesta ordenació és que les NSiC no estableixen fondària edificable per les illetes afectades per aquesta ordenació al nucli de Manacor. A pesar d'haver-se intentat la seva regulació (febrer-març any 2007) la proposta no fou aprovada definitivament. Aleshores, la definició de les ocupacions per la via de la definició de fons edificables ha de ser gestionat per part del nou document i així com les alçades lligades a aquesta nova ocupació, sempre proporcionades a les amplades dels carrers existents. Un altra aspecte problemàtic en referència a aquest punt és la distància a fons de parcel·la, l'estudi de l'ocupació al 100% de les plantes baixes i la prohibició de l'ús d'habitatge a les plantes baixes a certes qualificacions del terme municipal.

4.6 Ordenació d'edificació aïllada

En el cas de certes ordenances amb ordenació aïllada on es permeten dos o més habitatges, s'ha anat produïnt una divisió horitzontal de les parcel·les, per sota la cabuda de parcel·la mínima. A més, també s'han detectat certs problemes en relació a paràmetres d'ocupació i distància a l'indars. Definir uns paràmetres clars en relació a la

implantació de l'edifici en parcel·la, definició de planta baixa i determinació dels nivells màxims de terraplenat i desmunt també han de ser objecte de redefinició.

Existeix també una ordenació especial, de règim singular de tipologia intensiva / extensiva denominada les 12 illetes, que cal repensar sobre tot a nivell de usos proposats a les plantes baixes, així com en relació a les volumetries finals.

4.7 Teixit urbà

Dins els sòls urbans s'ha executat petites actuacions de dotació de serveis i completació de les urbanitzacions.

- a. Els processos d'urbanització i edificació, en el nucli de Manacor, de la zona de la Rambla del Rei En Jaume, així com la colmatació dels solars vacants propers al Passeig del Ferrocarril, Avinguda Parc i Ronda del Port, trobant-se pendents de finalització dels procediments de gestió urbanística el Polígon de sòl urbanitzable 1-22, així com la UA 1-7-a confrontant amb la via Majòrica i la Ronda de Felanitx i PERI de Fartarix.
- b. Desenvolupament de la urbanització del Puig de Son Talent i manca de dotació de serveis al sòl urbà de Son Talent (polígon 1-18).
- c. La dotació als nuclis de s'Illot i Porto Cristo de les xarxes de proveïment d'aigua potable i sanejament, amb posterior pavimentació i dotació d'enllumenat públic de les zones en què s'han implantat
- d. El desenvolupament, en el nucli de Porto Cristo, dels terrenys corresponents al polígon 4-5 i la zona d'és Pinaró, així com la consolidació per l'edificació dels terrenys ordenats mitjançant tipologies de caràcter extensiu de les zones de Mitjà de Mar, Sa Torre i el Club Nàutic. Manca de desenvolupament de certs àmbits del polígon 4-7 i del polígon al voltant del Riuet (polígon 4-8 i 4-9).
- e. La progressiva consolidació per l'edificació dels terrenys vacants en el nucli de s'Illot.
- f. El desenvolupament i execució de nombrosos processos d'urbanització i edificació en el continu conformat pels nuclis de Cala Magrana, Cala Anguilla, Cala Mendia i s'Estany d'en Mas.
- g. La continuació, en el nucli de Cales de Mallorca del procés edificador de la Primera Península d'aquesta urbanització.
- h. Finalment a la zona de Cala Murada s'ha urbanitzat i edificat el Polígon 10-3 i estan en avançat procés de consolidació per l'edificació la resta de terrenys de la zona.

4.8 Sistema dotacional Zona Verda 0-1 de Sistema General

Al contrari del succeït amb les actuacions en matèria de viari, el grau d'execució de les previsions de les NNSS en matèria de dotació d'ELP és molt escàs, al no haver-se dut a terme una política d'adquisicions dels terrenys així qualificats. La falta d'execució de la Ronda de Felanitx ha dificultat l'adquisició i execució de la Zona Verda 0-1 de Sistema

General que en aquesta via es recolzaven, però tampoc s'han executat la resta de zones verdes previstes, situades en el Passeig del Ferrocarril, executat fa mes de 20 anys, ja que en aquesta zona només s'han adquirit els terrenys en què es preveu executar les obres del Recinte Firal i de l'Auditori.

Per contra, si s'han executat obres d'embelliment i adequació de petits espais lliures públics, integrats en la trama urbana, com la plaça Ramon Llull, la plaça de sa Moladora, l'ordenació i embelliment de la plaça de Sant Jaume, la plaça de Jordi Caldentey, un tram del Passeig de Fartaritx i els aparcaments subterranis de la plaça de Sant Jaume i de Na Camel.la.

També cal destacar que hi ha dues zones verdes no previstes a les NNS de 1980 que s'han d'incorporar a la proposta del PGOU: són l'adquisició de la finca del Puig de Son Talent entesa com a futur parc i àrea recreativa la zona verda ubicada a la part posterior de l'Institut de Son Fangos. A les dades anteriors, també cal apuntar a la nova construcció de la via verda sobre el traçat del ferrocarril Manacor- Artà.

En relació a la Zona Verda 0-1 de sistema general previss a les NSiC de 1980 i després de la desclassificació de la disposició addicional 12a de les Directrius d'Ordenació, moltes zones verdes varen quedar aïllades i excloses dels polígons d'actuació. La desclassificació de sòl residencial va propiciar una reducció de la capacitat de població del terme municipal (-25.471 habitants), però en cap moment es va habilitar a reduir proporcionalment la previsió de sistemes general d'espai lliure públic (-127.355 m² de zoa verda 0-1 de sistema general).

L'adquisició d'aquestes zones verdes, no incloses en cap polígon d'actuació, suposa un cost d'expropiació inassumible per l'Ajuntament, així que, a l'empara del règim jurídic de l'article 131.3 de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, s'ha suspès les advertències d'inciar expedient de justipreu per ministeri de llei, la presentació de full d'apreuament i els procediments instats davant el Jurat Provincial d'Expropiació, amb la finalitat d'inciar el procediment de revisió del planejament municipal (veure punt 3.1 d'aquests document).

4.9 Sistema dotacional d'infraestructures

En el que a elements de l'estructura general i orgànica es refereix, les NNS concentren la major part d'actuacions previstes en el nucli de Manacor, contemplat bàsicament:

- a. Una sèrie d'actuacions en la infraestructura viària facultades per la supressió del servei ferroviari, la qual cosa possibilitava la urbanització del Passeig del Ferrocarril i de l'Avinguda del Parc
- b. La realització de les Rondes del Port i de la Ronda de Felanitx.
- c. Una sèrie d'actuacions per a la dotació de zona verda 0-1 de sistema general a situar en la Ronda de Felanitx i a la zona de l'Avinguda del Parc.

La primera actuació en matèria viària executada va ser la urbanització i dotació de serveis de l'Avinguda Parc i del Passeig del Ferrocarril que es va executar entre els anys 1992 i 1994 i va suposar l'expropiació d'una important superfície de terrenys, sobretot a la zona del que avui constitueix la Plaça Madrid, al final del Passeig de Na Camel.la.

La segona actuació viària va ser l'obertura de la Ronda del Port, iniciada a la fi de l'any 2000, i que va des de la carretera de Porto Cristo en el seu entroncament amb l'Avinguda Parc fins a la carretera de Felanitx. Aquesta Ronda i la seva urbanització ha suposat l'adquisició per part de la Corporació municipal de bona part dels terrenys que la conformen, amb un important esforç inversor municipal.

La seva execució ha possibilitat que el tràfic amb origen o destinació Felanitx o Porto Cristo no hagi de penetrar en el nucli i ha creat una via alternativa per a l'entrada i sortida de Manacor. Finalment ha possibilitat el desenvolupament de les zones urbanitzables confrontants amb la Ronda del Port i la Rambla del Rei en Jaume que han experimentat un creixement espectacular en els últims anys.

L'última actuació en la matèria és l'obertura de la Ronda de Felanitx, iniciada també a finals de l'any 2000. Aquesta l'actualitat està executada integralment i mitjançant la rotonda sobre la carretera Palma-Artà permet la comunicació directa entre les carreteres de Palma, Felanitx i Porto Cristo. Aquest últim tram de la Ronda Felanitx s'ha vist retardat per la reobertura de la línia ferroviària Palma-Inca que ha suposat la tornada del tren a les antigues instal·lacions i que obliga a executar una alternativa viària que no suposi un encreuament a nivell de les vies del tren.

La Ronda està anomenada a ser un vial de primer ordre que:

- a. Suposa una millora per a la zona de sa Torre, que tindrà comunicació directa amb les principals vies de comunicació del terme, la qual cosa facilitarà el seu desenvolupament.
- b. És la via a la qual desembocarà el vial d'enllaç de l'ampliació del polígon industrial, ja aprovada, i una alternativa per a l'accés a l'actual polígon industrial.

Altres actuacions a la xarxa viària del terme, executades o en procés d'execució, són:

- a. La variant nord del nucli de Manacor (Ma-15),
- b. La millora del tram de la Ma-4023 de s'Illot fins al nucli de Porto Cristo i de l'accés a Cala Morlanda. (Ma-4025)
- c. La millora de diversos trams de la Ma-4015, camí de Son Forteza.
- d. El reforç del ferm de la Ma-14 de Manacor a Felanitx i de la Ma-4020 de Manacor a Porto Crist.
- e. La remodelació de la Ma-4014 de Cala Mendia en Porto Cristo.
- f. La millora del tram de la Ma-4023 de Cala Morlanda a Sa Coma.
- g. La millora del tram de la Ma-3322, accés a Manacor pel camí de Conies
- h. La variant de Porto Cristo.

4.10 Sistema dotacional d'equipaments

En relació als equipaments públics, les NNSS de 1980 només fixen una qualificació per tots els equipaments del terme municipal, i delega a la redacció d'un Estudi de Detall l'ordenació de cada un d'ells, fixant únicament una edificabilitat màxima de 3m³/m².

A més dels equipaments assenyalats i qualificats a les NNSS com Equipament 0-2, n'hi ha molts d'altres que ja existien o s'han creat amb posterioritat.

De les actuacions realitzades per a la dotació d'equipaments públics, cal destacar:

- a. En el nucli de Manacor, l'ampliació de les oficines municipals, la construcció de l'Escola de Música, la dotació de la Biblioteca en el Claustre del Convent dels Dominics i la Plaça de Proveïments.
 - b. La construcció de l'Auditori i l'institut de Son Fangos.
 - c. La construcció de l'escola de primària de s'Illot.
 - d. Construcció del centre educatiu d'educació secundària de Porto Cristo.
 - e. La construcció del centre cívic de la zona de Cales de Mallorca.
 - f. Centre Escolar Son Boga.
 - g. Ampliació del Centre Escolar Jaume Vidal.
 - h. Construcció de la fundació Alcover.
 - i. Millora de les instal·lacions esportives de Na Capellera.
 - j. Millora de les instal·lacions esportives al complexe de la Torre dels Enegestes.
 - k. Creació de l'Escola de Mallorquí al Molí d'en Beió.
 - l. Creació de l'Escola de Música.
- f. Cal assenyalar també la aparició del Centre Internacional de Tennis a la Carretera a Cales de Mallorca, a l'empara de la Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal

A l'annex I, relació d'equipaments i espais lliures públics, es detallen totes els equipaments existent tan si es troben donats d'alta pel planejament com si es troben executats sobre sòl lucratiu.

5. ESCENARI ACTUAL

Les característiques bàsiques del territori ordenat per les NSiC vigents són les següents:

5.0 Territori

5.0.1 Marc insular

El terme municipal de Manacor se situa al nord-est de la illa de Mallorca, entre les zones del Pla de Mallorca i les Serres de Llevant, i limita, al SO amb el terme de Felanitx, al O amb el de Vilafranca de Bonany, al NO amb el de Petra, al NE amb el de Sant Llorenç des Cardassar i al ES amb el mar.

El terme té una superfície de 260 km², -el 7,2 % de la superfície total de la illa, la qual cosa el converteix en el segon municipi més extens després de Lluçmajor, i conforma, juntament amb els municipis de Artá, Capdepera, Sant Llorenç des Cardassar i Son Servera, la comarca geogràfica de Llevant, de gran importància en el conjunt de l'illa en explicar tots els seus municipis, amb l'excepció del d'Artà, amb una important activitat turística i una heterogènia oferta productiva i de serveis.

Indicadors demogràfics 2002

Àmbit	Superfície (Km ²)	Població 2001 (Hab)	Densitat (Hab/ Km ²)	Nuclis de població
Balears	4.968,36	878.627	177	382
Mallorca	3.620,42	702.122	194	235
Manacor	260	33.695	130	8

Amb una població de 35.908 habitants l'any 2005, el quart municipi més poblat de les Illes Balears després dels de Palma, Calvià i Eivissa i té una densitat de població de 138 hab/km², per sota de la mitjana de Mallorca (214 hab/km²) i de les Illes Balears (198 hab/km²).

El sistema urbà de la comarca s'estructura a partir del nucli de Manacor, que té a més una influència supracomarcal, atès que la comarca del Migjorn, amb la qual limita la part sud del terme, s'estructura també funcionalment en molts aspectes a partir d'aquest nucli.

5.0.2 Característiques generals

Al territori del terme municipal poden distingir-se quatre zones diferenciades:

- La Franja Litoral, zona plana adjacent amb la línia de costa que constitueix la Marina de Llevant i es veu travessada per diversos cursos torrencials que desemboquen en el mar, conformant nombroses cales.
- Les Serres de Llevant, línia d'elevacions muntanyenques mes o menys difusa constituïda per dos trams: el septentrional i el meridional, entre els quals apareix un ampli corredor gairebé pla.

d. La Marina Septentrional, part del terme situada més al nord-est, constituïda per una plataforma similar a la de la Marina de Llevant i adossada a les Serres de Llevant, que baixa en suau declivi cap a la badia d'Alcúdia, en la qual l'acció erosiva dels torrents ha definit pronunciat barrancs.

i. El Pla, part occidental del terme que pertany a aquesta subcomarca, constituint la major part de la conca de Manacor-Felanitx, en la qual la qualitat dels terrenys ha permès un intens aprofitament agrari per a la producció cerealística, produint un paisatge gairebé freturós d'arbrat.

De la total superfície del terme, el 73,45 % (53.3 % a Mallorca) es destina a cultius i pastures; el 20,01 % (29.5 % a Mallorca) és terrè forestal; el 3.30 % (8.3% a Mallorca) és terrè improductiu i el 3.20 % (8.5% a Mallorca) correspon a usos no agrícoles, presentant el terme una proporció de terres de cultius i pastures molt més elevada que el conjunt de la illa, així com percentatges molt diferents, pel que fa a la superfície no agrícola (principalment urbana, industrial i d'infraestructures) i a la superfície agrícola i forestal

Percentatge d'usos del sòl a Manacor i en els municipis del seu entorn 1994

Àmbit	Cultius i pastures	Forest	Erm	Improductiu	No Agrícola
Artà	33,71	17,21	34,78	4,69	9,60
Capdepera	45,95	37,16	0,00	3,59	13,31
Manacor	73,45	20,01	0,54	2,78	3,22
St. Llorenç	65,98	22,59	2,50	1,04	7,89
Son Servera	51,54	29,23	0,00	12,22	7,01
Illa de Mallorca	53,32	29,50	4,08	4,27	8,54
Balears	55,73	27,43	4,52	4,28	8,03

En relació als terrenys no agrícoles, la vegetació presenta les comunitats vegetals pròpies de Mallorca. La garriga d'ullastre s'estén per la marina mentre la pineda es desenvolupa a les zones de muntanya, resultant molt escassa la presència de encinar. Pel que fa als terrenys agrícoles, el seu paisatge està molt condicionat per la presència de l'ametller, el cereal i la figuera i, en menor proporció, el algarrobo i la vinya.

El model territorial dels assentaments del terme es configura bàsicament per una concentració de desenvolupaments urbans a la franja costanera i una zona d'interior conformada per un gran nucli de població, Manacor, que resulta el principal del terme municipal, i un petit assentament, Són Macià, envoltats tots dos fonamentalment per sòls agrícoles, estructurant-se el territori del terme pels eixos viaris bàsics constituïts per la Ma-15, de Palma a Capdepera; la Ma-14, de Manacor a Felanitx i la MA-3320 que va des de la Ma-15 a Petra. Rellevant també resulta el viari Ma-4020 que connecta Manacor amb Porto Cristo i tot l'anell viari de la costa.

El terme municipal de Manacor compta amb 8 nuclis de població: Manacor, Porto Cristo, Són Macià, S'illot-Cala Morlanda, Cala Magrana-Cala Anguilla-Cala Mendia, S'Estany de'n Mes i Cales de Mallorca i Cala Murada. El 70 % de la població del municipi es concentra en el nucli de Manacor, mentre que el de Porto Crist acull el 18 %, amb un increment notable en els últims anys, i un 7% de la població viu en el disseminat.

5.0.3 Climatologia

El clima del terme participa de les característiques dels climes mediterranis secs subhúmids, amb un estiu marcadament sec i un màxim de precipitacions a la tardor, especialment en el mes d'octubre. Durant els mesos de l'hivern climàtic, de desembre a març, també es produeixen precipitacions significatives de pluja, que no són tan intenses a la primavera.

La precipitació mitjana anual en el terme és molt variable i, mentre a les zones septentrionals més humides es recullen més de 650 mm, a les zones més seques de les marines litorals, amb prou feines s'arriba als 450 mm. Les quantitats anuals recollides són també molt variables, alternant-se períodes de sequera amb anys molt humits.

Existeix una elevada irregularitat diària de les precipitacions, concentrant-se part considerable de la precipitació anual en unes poques jornades i havent-se registrat xàfec extremadament forts, amb intensitats superiors als 200 l/m² en 24 hores.

La quantitat de precipitació augmenta cap a la nord i l'interior, sent les rodalies del Puig de Calicant i de Son Sureda les zones més humides, amb gairebé 700 mm anuals, mentre en el sud del terme i en el litoral, les zones més seques, amb prou feines s'arriba als 400 mm. De fet, tot el terme és recorregut de nord a sud per una franja de precipitacions més intenses que coincideix aproximadament amb l'eix de les serres de Llevant. Com a anomalia pluviomètrica molt local, cal assenyalar els baixos índexs de precipitació a l'entorn de sa Vall.

A més de les precipitacions en forma de pluja, el terme es veu ocasionalment afectat per altres formes de precipitació ja que, a l'estiu, poden caure fortes pedregades, particularment intenses en el mes d'agost. Per la seva banda, les nevades són molt ocasionals, encara que alguna cosa més freqüents en el cim de Calicant.

Les temperatures en el casc urbà de Manacor tenen uns valors mitjans anuals entorn dels 16,9°C, amb una oscil·lació anual mitjana poc notable ja que la temperatura mitjana del mes de gener és de 10,6° C i la del mes d'agost no sobrepassa els 25,2°C, mentre les zones del litoral manifesten una oscil·lació tèrmica anual encara menor. Durant les onades de calor més intenses, les màximes han arribat ocasionalment a més de 38°C.

Durant els mesos de gener i febrer són freqüents les gelades -que també poden ocórrer en els mesos de desembre, febrer i març i, més rarament, en el mes d'abril- que afecten especialment a la zona del Pla de Manacor i a la part occidental del terme.

Les zones oriental i litoral del terme estan parcialment protegides dels vents freds de component nord pels relleus de les serres de Llevant, mentre la plana occidental és afectada de ple per la Tramuntana que arriba des de la badia d'Alcúdia.

Al llarg dels mesos càlids, s'estableix un règim de vents diaris d'origen marítim, el embat, amb adreça perpendicular a la costa i predomini de la component ES que,

malgrat la seva adreça, no s'ha de confondre amb les invasions d'aire nord-africà o xaloc, que, amb un llarg recorregut marítim, són les que provoquen els pitjors temporals marítics en el litoral manacorí.

La part septentrional del terme, i també sa Vall, participen del règim de embats d'estiu del NE, gregal, procedents de la badia d'Alcúdia. Els embats predominen entre maig i el setembre, però bufen també ocasionalment en l'ampli període entre finals de febrer i novembre.

Ocasionalment, com a conseqüència de perturbacions profundes, el vent pot arribar a aconseguir una força molt destacada, ocasionant problemes en cultius i construccions. En circumstàncies d'extremada inestabilitat es poden generar fiblons, vents locals associats a remolins de diàmetre reduït, però d'extremada força destructiva.

L'elevat grau d'humitat ambiental de l'hivern, juntament amb l'estancament de l'aire fred en la cubeta del Pla de Manacor i a la vall del torrent des Caparó-na Borges, provoquen una exagerada proliferació de boires durant les matinades fredes en situacions anticiclòniques. L'àrea plana compresa entre Manacor i Vilafranca és el lloc amb més boires de la Illa, que solen durar gairebé tot el dia, afecten de ple el casc urbà i originen una especial sensació de fred que els valors termomètrics no reflecteixen.

5.0.4 Geologia

Les Serres de Llevant caracteritzen la geologia del terme municipal i estan constituïdes per dolomies i margas del Triàsic mitjà i superior, per dolomies juràsiques, margocalizas del Lias superior, Dogger i Malm i també del Cretàsic. Tots aquests materials es troben disposats en unitats imbricades i corregudes, amb estructura complexa i que es troben parcialment recoberts pels sediments marins tabulars del Miocè superior que constitueixen la Marina de Llevant.

Geomorfològicament, el terme és variat i comprèn àrees diferenciades tant pel tipus de materials com per la seva disposició i edat:

a. D'una banda apareixen els terrenys plegats que constitueixen l'eix de les serres de Llevant i abasten la part central del terme. Els materials estan constituïts per calcàries, dolomies, margocalcàrees i margas, amb antiguetats que varien entre els 230 i els 15 milions d'anys, i que van adoptar la seva configuració actual durant l'orogènia alpina, en la qual van sorgir les Balears amb una configuració similar a l'actual.

b. Els terrenys litorals, compresos entre les serres i el mar, estan configurats per materials calcareniticos disposats horitzontalment i de formació més moderna que els anteriors, 8 milions d'anys, constituïts en bona part per restes d'antigues formacions coralines, manglars i ambients de llacuna. A aquesta mateixa gènesi, pertanyen els terrenys a la zona nord del terme, en l'indar de la Marineta de Petra.

c. L'àrea més occidental, caracteritzada per terrenys plans i relativament enfonsats, correspon a llocs en els quals materials pertanyents als dos orígens anteriors estan coberts de sediments quaternaris, dipositats en temps geològicament molt recents per l'acció de processos d'erosió i sedimentació.

5.0.5 Las serres de Llevant

El terme de Manacor és recorregut de nord a sud per una zona muntanyenca més o menys difusa, que pertany al conjunt denominat com a Serres de Llevant. Els seus relleus no configuren una línia continuada, podent-se distingir dos trams, el septentrional, que enllaça amb les regions muntanyenques d'Artà i Sant Llorenç, i el meridional, que connecta amb els relleus dels termes de Felanitx i Santanyí. Entre ambdues zones muntanyenques, es disposa un ampli corredor, gairebé pla, que ve a coincidir amb la part del terme situada entre les carreteres que comuniquen Manacor amb Son Carrió i Són Fortesa, en el qual s'intercalen escassos relleus aïllats com el Puig de Son Galiana (220 m) i el de na Mancada (146 m).

En el tram septentrional, es localitza el cim més elevat del municipi, el Puig de Calicant (476 m), en el límit amb el terme de Sant Llorenç. Altres cims d'aquest tram són el Puig de'n Cotó (359 m), el de Son Sureda (289 m), la penya de Bellver (209 m) i el Puig de Son Talent (208 m), aquest últim immediat a la zona urbana. Aquests cims constitueixen els punts més elevats del terme, però són relleus amb cims arrodonits que no configuren alineacions i entre els quals s'obren àmplies valls.

El resultat és un paisatge variat en el qual s'alternen els fons conreats, els cims ocupats per cultius aterassats o per ullastrars, espessos encinares a les zones amb subsòl margos i torrenteras envoltades de grans àrees de canyís i vegetació de ribera.

El tram meridional està constituït per una sèrie d'alineacions orientades de NW a SE que, malgrat ser poc elevades, configuren arestes assenyalades i tenen cims més abruptes que les del tram septentrional, la qual cosa contribueix a conformar una sensació de relleu més notòria.

Es poden distingir fins a tres serres més o menys paral·leles: la primera arrenca en la proximitat del nucli de Manacor, amb el Puig de Santa Llúcia o de s'Ermita (212 m), sa Roqueta des Castellet (224 m), el Cor de Jesús (325 m), la Muntanya de sa Vall (354 m) i finalitza en la Muntanya Grossa de So na Moixa (334 m), ja prop del litoral.

Més al sud, una nova alineació, separada de l'anterior per la vall de Són Mola, culmina als 233 m. La més meridional de les serres manacorinas és la constituïda pels relleus inclosos en és Fangar, que culminen en la mola des Fangar (319 m), mirador de primer ordre sobre les comarques veïnes de Manacor i Felanitx.

El paisatge de la part sud de les serres de Llevant és bastant variat, amb un mosaic conformat per ametllers; ullastrars en els cims; fons de les valls en què sovintegen zones amb vinyes; i zones de pendents parcialment aterassades. En determinats zones, a causa de la seva litologia margosa i a l'acció erosiva de les aigües superficials, el terreny es converteix en una intrincada sèrie de petits comellars, com els quals se situen en els camins que comuniquen Són Macià amb les regions costaneres.

5.0.6 El litoral

El litoral de Manacor, s'estén sobre un arc de gairebé 15 Km, al llarg dels quals predomina la costa alta amb nombroses cales. De sud a nord, s'identifiquen els següents

entrants principals: Cala Murada, és Domingos, és Domingos Gran, caló de sa Romaguera, Cala Antena, Cala Virgili, Cala Pilota, Cala Magraner, S'Estany d'en Mas, Cala Anguila, Cala Mendia, Cala Murta, Porto Cristo, Cala Petita, Caló d'en Rafelino i Cala Morlanda. La platja de s'Illot-Cala Moreia no respon al model típic de cala, en tractar-se d'un petit arenal, preludi de les platges obertes que caracteritzen el litoral de llevant des d'aquest punt cap a a el nord.

Les majors cales es troben en la desembocadura dels diferents cursos torrencials endinsant-se algunes d'elles terra endins, com en el cas de Porto Cristo i, en menor mesura, en Cala Magraner i Cala Virgili.

Els fons de les cales menors solen mancar de sorra, com Cala Murta, mentre l'interior de les cales de majors dimensions apareix ocupat per platges de sorra bioclàstica i, excepcionalment, per còdols com en Cala Magraner.

En condicions naturals, les platges on desemboquen els torrents més actius comptaven amb una petita albufera interior: tenien riuets Cala Murada, Cala Magraner, S'Estany d'en Mas, Porto Cristo i s'Illot. D'ells, els de S'Estany den Mas, Cala Murada i s'Illot van desaparèixer amb la urbanització de les zones respectives al llarg de les dècades dels 60 i 70. Després de les inundacions de 1989, les albuferes de s'Illot i Cala Murada han estat recreades amb unes dimensions i formes que recorden parcialment les originals.

El estanyol de Cala Magraner és un curiós cas d'albufera intermitent, que es reexcava naturalment durant els períodes de gran torrenciades per emplenar-se lentament al llarg dels períodes de calma. En canvi, el riuet de Porto Cristo, que va ser dragat en la primera meitat del segle XX per facilitar el seu aprofitament portuari, era l'albufera litoral més important del terme i constituïa un dels escassos hàbitats de la tortuga d'aigua a Mallorca.

Històricament, la morfologia dels fons de les cales, ha sofert nombroses variacions, provocades tant pels processos lligats a petites variacions del nivell de la mar, com per l'activa sedimentació de materials aportats pels torrents. El gran entrant de Porto Cristo, que ocupa el tram final del torrent de ses Talaioles, era navegable en època romana fins a la proximitat de les coves de els Hams.

Com abans s'ha assenyalat, el litoral és escarpat, però l'altura dels penya-segats disminueix de sud a nord, sent els de mes altura els de la zona de ses Partions, en el límit amb Felanitx, i corresponent els de altura mes baixa als de l'entorn de s'Illot.

Els terrenys de la franja costanera del terme de Manacor es caracteritzen per la intensa acció erosiva de les aigües sobre els materials calcaris, especialment , en el nivell subterrani de contacte entre les aigües continentals i marítimes, la qual cosa ocasiona l'existència de sistemes de cavitats naturals de gran desenvolupament horitzontal i amb les sales parcialment inundades. És molt destacable el sistema de les coves del Drac - coves dels Hams, explotat turísticament, així com altres cavitats que no es poden visitar, com el conjunt de coves can Franquet (batejades com les coves del Pirata) i les situades als voltants de sa Gruta i sa Carroja.

En la mateixa línia de costa, l'acció corrosiva de l'aigua ha afectat al marés i a les

calcarenitas, provocant les característiques formes carstiques litorals, amb exemples espectaculars com ses Encletxes de Cala Varques i el Bufador de s'Illot, amén de nombroses coves obertes al mar i espectaculars esfondraments.

5.0.7 Hidrologia

5.0.7.1 Aigües subterrànies

La fisuració dels terrenys calcaris de les muntanyes de l'interior i la porositat de les marines, permeten una eficient infiltració de les aigües al subsòl i l'existència de recursos hídrics subterrànies relativament nombrosos, explotats a través de diverses captacions.

La sobreexplotació dels aqüífers ha provocat problemes de salinització en el litoral, havent-se detectat també problemes de contaminació per abocaments urbans i industrials a les zones properes al casc de Manacor.

En el vessant occidental de les serres de Llevant, existeix tot un sistema de fonts, no massa abundants ni cabaloses, com les de Llodrà, és Bessons, Albassalba i el conjunt de surgències de sa Vall (especialment na Memòria).

Les fonts manacorinas encara mantenen algunes zones de regadiu i van tenir i mantenen encara comunitats de regantes, havent-se utilitzat també molins hidràulics, com el molí Paperer de sa Vall.

En l'actualitat, la sobreextracció d'aigües subterrànies ha disminuït les aportacions de les fonts que, excepte en el cas de na Memòria de sa Vall, només flueixen de tant en tant, sent especialment rellevant el cas de la font d'és Bessons-Albassalba, que va deixar de fluir després de la perforació dels pous de la zona d'és Pou Nou. Els sobrants d'aigua de les fonts que no eren utilitzats per regar abocaven, i encara ho fan avui dia, a diversos torrents.

En el mapa de Isocloruros, elaborat per l'Institut Tècnic Geominero d'Espanya, es detecta l'àrea de salinització de la zona de Migjorn, que afecta indirectament al final de Manacor.

5.0.7.2 Aigües superficials

La circulació superficial d'aigües està limitada als torrents, que la seva escorrentia es redueix en general als períodes de pluges intenses. A pesar que existeixen en el terme trams amb vessament gairebé permanent, amb caràcter general el seu intermitència es veu limitada per:

- a. La permeabilitat del subsòl, la dimensió reduïda de les seves conques i el règim de precipitacions.
- b. Les modificacions a les xarxes de drenatge derivades de la construcció de murs i bancals que dificulten la formació del vessament.

c. El drenatge artificial de les àrees planes de materials argilencs poc permeables.

Hidrològicament, el terme es divideix en dos grans vessants, a partir de cursos que tenen la seva capçalera en les serres de Llevant:

a. El vessant de Llevant, que aboca en el litoral sudoriental;

b. El vessant de Ponent, que aporta els seus cabals al torrent de na Borges, que finalitza a Son Serra de Marina, en la badia d'Alcúdia.

En la qual es refereix al vessant de Llevant o litoral:

a. Destaca el torrent de ses Talaioles, que desemboca en Porto Cristo i drena una àmplia conca de més de 60 km². Està conformat per la confluència de dues branques principals, pel nord el torrent de Son Crespí, que prové de l'àrea de Son Negre i Sant Llorenç, i pel sud el torrent de So na Moixa, que neix a Son Llodrà, prop de Son Macià i al que, poc abans de desembocar, s'afegeix una altra branca afluent, el torrent de na Llebrona, que drena les terres de sa Carroja i sa Marineta.

b. D'un ordre de magnitud inferior, però encara amb aportacions considerables, són els torrents de sa Mola, que desemboca en Es Domingos Gran, el regueró de Cala Magraner, i el torrent Roig i el torrent des Morts que desemboquen en S'Estany de'n Mas.

c. Altres torrents importants d'aquest vessant són el regueró de Cala Murada, també denominat torrent d'és Fangar o de ses Planes (33,1 km² de conca), que finalitza en la cala del mateix nom.

d. En el límit nord del municipi, ja prop del terme de Sant Llorenç, es troba el torrent de Can Amer, que desemboca en s'Illot però que té la major part de la seva extensa conca (71,7 km²) en el terme de Sant Llorenç.

En el seu conjunt, els torrents del vessant de Llevant tenen un cabal reduït a sobtades torrentadas, localitzades en uns pocs dies al llarg de l'any i solament en períodes de pluges intenses. En molts de casos poden passar anys sense que aquestes rieres arribin a funcionar i, sovint, ho fan només durant unes poques hores després del xàfec. Les escasses zones de la vessant on existeix una certa permanència del vessament són el curs alt del torrent de sa Mola (alimentat per fonts), i algunes síquies de la capçalera del torrent de Son Crespí, a les quals aboquen alguns drenatges.

Morfològicament, tots aquests torrents excaven a les terres de sa Marina barrancs profunds i de parets verticals, els exemples de les quals més clars són Cala Murada, el torrent des Morts i el torrent de ses Talaioles.

Pel que fa al vessant de Ponent, en el terme de Manacor tenen el seu origen quatre cursos torrencials que alimenten el torrent de na Borges. Són, de sud a nord:

- a. El torrent de Son Caules, cridat també de Son Vell i de Justaní, que drena la vall de Son Macià;
- b. El torrent de Manacor;
- c. El torrent de Conies;
- d. El Barranc de Son Cifre.

Majoritàriament, els torrents d'aquesta vessant són torrents canalitzats pràcticament des de la seva capçalera que, en els anys humits, poden mantenir el seu cabal durant mesos de manera continuada. A aquesta permanència de la escorrentia contribueix la naturalesa argilenca dels terrenys, els abocaments dels drenatges artificials de terres (embornals) i, puntualment, les aportacions de fonts i petites olles.

El Barranc de Son Cifre no s'ajusta a aquestes característiques i mostra una morfologia i comportament més similar a les pròpies dels torrents del vessant litoral, ja que gairebé sempre roman sec i ha excavat un estret barranc de parets bastants verticals.

5.0.8 Flora y fauna

La intensa ocupació humana, basada en el notable aprofitament agrícola, ha deixat la vegetació natural reduïda a sectors localitzats, encara que es conserven àmplies àrees de vegetació espontània prop de la línia de costa, detectant-se a més, en l'actualitat, zones recolonizadas per garrigas i boscos de pineda a causa de l'abandó del cultiu de les terres marginals.

Sembla que, abans de la seva transformació, la major part de les terres interiors del terme estaven ocupades per boscos d'alzinar de litoral, mentre que en la costa, i en determinades localitzacions septentrionals, creixien plantes més adaptades a la aridesa del substrat calcari i relacionades amb la marina d'ullastre, comunitat constituïda per una agrupació vegetal exclusiva i endèmica de Mallorca, caracteritzada per viure en sòls molt prims i estar composta per espècies molt adaptades a les condicions extremes de sequedat dels mesos d'estiu.

A Manacor, es conserven encara alguns alzinars, especialment a les zones amb litologies margoses i amb major pluviometria, sent en aquest sentit destacables el encinar de Son Berba, els de Can Queremany i els situats als peus del Puig de'n Cotó i resultant possible, en tot el terme, trobar exemplars aïllats o petites agrupacions d'alzines, fins i tot a localitzacions meridionals com a s' Espinagar, s'Hospitalet o Són Mola. Aquests alzinars es troben protegits pel Decret 130/2001 de d'alzinars protegits.

Les garrigas ocupen una part molt significativa del territori, existint una franja gairebé contínua de ullestrars -que recorre de nord a sud el terme, de forma paral·lela al litoral i amb una amplària molt variable- formada per les restes d'una formació molt extensa que es va reduir significativament pel treball al camp i la introducció de l'ametller a partir del segle XIX.

Un altre hàbitat idoni per l'ullestrar és la plataforma de l'extrem nord-occidental del terme, on les garrigas que s'inicien en el terme de Manacor connecten amb les formacions que caracteritzen la marineta de Petra.

Les marines d'ullastre són la vegetació predominant a les zones de relleu més abrupte, que sovint acaben presentant una coberta de pi blanc, com en és Fangar, al Puig de s' Heretge o en el Cor de Jesús, havent propiciat les activitats ramaderes extensives repetits incendis que han reduït la vegetació, en alguns cims, a una varietat empobrida de garriga amb profusió de càrritxs.

Com a vegetacions localitzades, destaca l'arbrat de ribera en les vores dels torrents més funcionals, amb àlbers blancs i canyís, podent-se ressenyar, en els trams amb escorrentia gairebé permanent, la presència d'espècies adaptades a aquests, com la boga.

En les parts més seques del sud del terme, les marines litorals contenen un nombre considerable d'exemplars arbustius de savina mentre en les penyes del litoral rocós es detecta la presència d'espècies adaptades a les condicions hostils d'aquest mitjà.

Les albuferes i llacunes litorals han perdut gran part de la vegetació que els era pròpia, però es pot assenyalar la profusió de canyís i tamarell en les restes de la zona humida de S'Estany d'en Mas. En els trams propers al riu de Porto Cristo arrela la vegetació pròpia de salobrar.

Manacor també disposa d'un important nombre de comunitats d'ecologia molt variada: pastures seques, comunitats aquàtiques, boscos de marges de torrent, bardisses, comunitats nitròfiles, etc, al costat de tot un grup de comunitats seminaturales lligades a la presència humana: comunitats de camps de cultiu, comunitats de vores de camins d'horts, solars i femers, la qual cosa origina que la diversitat vegetal del terme sigui alta.

Endemismes observats en el terme de Manacor

Nom científic	Família	Nom vulgar
<i>Aetheorhiza bulbosa</i>	Compostes	Calabruix
<i>Arum italicum</i>	Aràcies	Rapa
<i>Arum pictum</i>	Aràcies	Rapa blava
<i>Bellis annua</i>	Compostes	Margalideta
<i>Clematis cirrhosa</i>	Rununculàcies	Vidalba
<i>Crepis triasii</i>	Compostes	-
<i>Cyclamen balearicum</i>	Primulàcies	Pa porcí
<i>Dactylis glomerata</i>	Gramínies	Fenàs mascle
<i>Daucus carota</i>	Umbel·líferes	Fonollassa
<i>Hypericum balearicum</i>	Guttiferae	Estepa joana
<i>Lotus tetraphyllus</i>	Papilionàcies	Trèbol de quatre fulles
<i>Pallenis spinosa</i>	Compostes	Ull de bou
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Labiades	Romaní
<i>Rubia peregrina</i>	Rubiàcies	Rotgeta
<i>Smilax aspera</i>	Esmilacàcies	Aritja

A les àrees naturals de Manacor s'han observat unes 15 plantes endèmiques, la majoria lligades als ullastrars i presents en les diferents garrigas del terme. Tambien s'han detectat 7 espècies incloses al catàleg balear d'espècies vegetals amenaçades (Decret 24/1992), amb la categoria d'interès especial, la majoria orquídies, resultant també protegits el pi i el aladern.

Espècies protegides observades en el terme de Manacor

Nom científic	Família	Nom vulgar
<i>Anacamptis pyramidalis</i>	Orquidàcies	Caputxina
<i>Barlia robertiana</i>	Orquidàcies	Mosca grossa
<i>Ophrys tenthredinifera</i>	Orquidàcies	Mosca vermella
<i>Orphys vermexia</i>	Orquidàcies	Sabatetes del Bon Jesús
<i>Pinus halepensis</i>	Pinàcies	Pi
<i>Rhamnus alaternus</i>	Ramnàcies	Llampúdol
<i>Serapias lingua</i>	Orquidàcies	Galls

D'altra banda , hi ha una sèrie de plantes que tenen un especial interès botànic, bé sigui per la seva raresa dins el terme municipal, o bé per estar vinculades a unes condicions ecològiques molt particulars. Entre aquestes cal destacar les espècies d'ambients humits, adaptades a condicions d'humitat molt particulars i poc freqüents en una zona tan seca com és Manacor.

Espècies vegetals rares o molt localitzades de Manacor

Família	Nom científic	Nom popular
Efedràcies	<i>Ephedra fragilis</i>	Ginesta borda
Ericàcies	<i>Arbutus unedo</i>	Arbocera
Fagàcies	<i>Quercus coccifera</i>	Coscoll
Polipodiàcies	<i>Polypodium cambricum</i>	Polipodi
Rutàcies	<i>Ruta angustifolia</i>	Ruda
Timeleàcies	<i>Daphne gnidium</i>	Matapoll

Respecte de la fauna cal destacar:

Pel que fa a la fauna invertebrada, la presència de coleòpters i gastrópodos, així com l'existència, en els torrents, de dos tipus d'aranyes.

En el que concerneix a la fauna vertebrada, resulta interessant la quantitat d'espècies que apareixen, tenint en compte la ubicació geogràfica:

a. Els amfibis es troben representat per dues espècies: la granota i una subespècie de gripau endèmica de les Balears (*Bufo viridis balericus*), catalogat com a espècie vulnerable.

b. Respecte dels rèptils, l'espècie més comuna i coneguda és el dragonet. De les tres serps que existeixen en les Balears, dues d'elles habiten en el terme: la serp d'aigua i la serp de garriga, verinosa encara que inofensiva. També s'ha detectat l'existència de

tortugues mediterrànies, protegida per diverses Directives, Convenis europeus i Convencions internacionals.

c. La gran majoria d'espècies de vertebrats són aus, podent-se distingir entre elles les sedentàries, que habiten tot l'any, i les migradoras i, dins d'aquestes, les nidificantes, majoritàries en el terme, i les no nidificantes.

d. Dins dels mamífers: l'erició, d'introducció bastant recent; el conill i la llebre ibèrica; quatre espècies de rosegadors: el ratolí de rostoll , el domèstic, la rata de camp i la rata de ciutat o d'albufera i, entre els mamífers carnívors, la gineta i la mostela.

5.0.9 Las Áreas de Especial Protección.

La Llei 1/1991, d'Espais Naturals defineix en el terme municipal cinc Àrees d'Especial Protecció, amb una superfície total de 4.057,88 ha protegides dins del terme, de les quals 3.146,03 ha corresponen a terrenys qualificats com ANEI i 911,85 ha corresponen a terrenys qualificats ARIP :

a. ANEI 19 - Cales de Manacor: 635,32 ha. A més té 676,24 ha de ARIP;

b. ANEI 45 - Calicant: 62,70 ha. A més té 235,61 ha de ARIP;

c. ANEI 33 - És Fangar: 1.142,99 ha;

d. ANEI 44 - Na Borges: 1.271,96 ha;

e. ANEI 20 - Sa Punta i s' Algar: 33,06 ha;

Cales de Manacor. ANEI-19. MA.

La superfície qualificada com ANEI ascendeix a 635,32 ha i es complementa amb una zona contigua qualificada com ARIP la superfície de la qual totalitza 676.24 ha.

L'àrea natural s'estén des de S'estany d'en Mas fins a Cala Antena, al sud de Porto Cristo i després d'un tram de costa urbanitzada, està conformada per una costa rocosa, relativament baixa, oberta al mar amb una sèrie de cales de gran bellesa: Cala Varques, Cala Magraner, Cala Virgili, formades en la desembocadura dels torrents.

Són cales relativament tancades, on l'acumulació de sediments, aportats pels torrents o pel mar, genera platges de gran bellesa, recollides entre parets rocoses. Quan la cala s'ha format al final de cursos d'aigua importants o funcionals, es generen fins i tot petites albuferes, de vegades efímeres, com en Cala Magraner, en la qual les pluges torrencials de 1989, que van ocasionar un fenomen erosiu espectacular, reexcavaren el cabal i van conformar una nova albufera, estreta i allargada, que ha substituït a l'antigament existent i que va desaparèixer fa dècades.

La garriga cobreix tota la zona litoral, estenent-se després d'ella els cultius de secà, freqüentment arbrats. A la vora del mar, la vegetació es fa dispersa per l'efecte de la sal, i es redueix a les poques plantes adaptades a aquests difícil hàbitats.

Encara quan el paisatge d'aquest espai té una qualitat extraordinària, el seu interès natural més important resideix probablement en les cavitats naturals que abunden en el seu interior, situant-se les coves del Drac i dels Hams molt prop de l'àmbit protegit.

A l'àrea existeixen cavitats importants, com les del Pirata o de Can Frasquet, que han permès la supervivència d'invertebrats endèmics i de colònies de ratapinyades, així com algunes altres coves que s'obren en els propis penya-segats costaners.

Calicant. ANEI-45. MA.

La superfície qualificada com ANEI dins del terme ascendeix a 62.70 ha i es complementa amb una zona contigua qualificada com ARIP la superfície de la qual totalitza 235.61 ha.

És Fangar. ANEI-33. MA.

La superfície qualificada com ANEI ascendeix a 1.142.99 ha.

Se situa en les estribacions de la Serra de Llevant, comprenent un conjunt de petits pujols amb una elevació màxima de 318 metres. Està dominada per pinedes obertes que han recolonizado gran part dels vinyers del segle passat, garrigas i alguns vestigi d'alzinar a les valls orientades al nord o més humits. La zona és una de les més àmplies i menys alterades de l'est de la illa, sent la seva fauna més destacada les aus.

Na Borges. ANEI-44. MA.

La superfície qualificada com ANEI ascendeix a 3.044 ha, de les quals 1.271,96 ha se situen en el terme de Manacor.

L'àmbit protegit està configurat pel torrent de Na Borges i els seus marges, fins a la seva confluència amb el conjunt dunar de Sa Canova del municipi de Artá. Aquest torrent constitueix el curs d'aigua temporal més llarg de Mallorca i encara quan el seu curs alt no ofereix peculiaritats notables, en el terme de Manacor comença ja l'excavació d'un barranc de poca profunditat, entre roques calcàries, notable per la seva bellesa i varietat, que conforma una petita vall fluvial molt amè i complex.

La zona protegida abasta tot el curs mitjà i baix del torrent, els penya-segats que ho delimiten i les garrigas i maquias immediates. En el passat, el torrent conservava aigua perenne en diferents punts del seu curs, formant llacunes d'una certa importància, i a les seves ribes es troben alguns dels acebuchales més notables de la Illa. Les tortugues de terra tenen, en diferents punts d'aquesta zona, poblacions molt importants.

Sa Punta i s' Algar. ANEI-20. MA.

La superfície qualificada com ANEI dins del terme ascendeix a tan sols a 33,06 ha situant-se el gruix de la zona protegida en el terme de Felanitx.

L'àmbit protegit constitueix un petit exemple de la Marina, la maquia de litoral de la illa costanera de la Illa constituïda sobre un substrat rocós i pedregós. La seva cobertura vegetal varia des de la típica del litoral, en què comencen a brollar els exemplars de mata, sempre arrodonits per l'efecte de les salpicadures, les savines, no gaire abundants i en tot cas de discreta talla, i fins i tot alguns pins retorçats i encongits pels vents salobres. Cap a l'interior, les estepes, romanís i ullastres tendeixen

a tancar el tapís vegetal acusant els exemplars de major talla l'efecte del mar i conformant un paisatge peculiar de dunes vegetals.

5.0.10 Les zones LIC de Manacor

Segons es dedueix del Mapa Director de la xarxa Natura 2000 de les Illes Balears, format per tots els LIC proposats i les ZEPA designades en les Illes Balears, aprovat pel Decret 29/2006, de 24 de març, pel qual s'aprova l'ampliació de la llista de Llocs d'Importància Comunitària (LIC) i es declaren més Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) en l'àmbit de les Illes Balears, en el terme municipal de Manacor, resulten inclosos a la xarxa els següents llocs:

La proposta inclou en el terme de Manacor, a més de la zona costanera, les següents coves:

- a. Cova d'en Bessó, d'elevat interès per la seva fauna fauna troglòbia, recorregut superior als 300 m. i presència de anfípodos.
- b. Cova de Ca Bordils, d'importància per la presència de isópodos endèmics i recorregut superior als 300 m.
- c. Cova dels Diners, important per la seva fauna troglòbia i quiròpters, amb un recorregut superior als 300 m.
- d. Cova del Dimoni de recorregut superior als 30 m.
- i. Cova de sa Gleda, amb presència de anfípodos endèmics.
- f. Cova des Pirata: Amb presència de anfípodos i isópodos així com d'invertebrats troglòbics.
- g. Cova des Pont, de recorregut superior als 300 m i 4.5 m de profunditat, amb presència de anfípodos i isópodos.

5.0.11 Pedreres

L'any 1999 es va aprovar definitivament el Decret 61/1999, de 28 de maig, relatiu a la revisió del PDS de Pedreres de les Illes Balears.

La Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives, assenyala:

Artículo 48. Declaración de interés general.

Se declara el interés general, a efectos urbanísticos, de las canteras que, el 1 de enero de 2006, figuren incluidas en el anexo II del Decreto 61/1999, de 28 de julio, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial de canteras de las Illes Balears, en los casos en que el planeamiento urbanístico no haya adaptado la clasificación del suelo a las determinaciones previstas en el artículo 13 del mencionado Decreto 61/1999, de 28 de mayo.

Decret 61/1999

L'article 13, vinculació del planejament municipal, assenyala que el planejament ha d'adaptar la seva classificació del sòl a les determinacions revistes en el Pla Director amb una qualificació que només admeti l'ús extractiu i els que s'hi detallin, així com els derivats del Pla de restauració o del projecte de reutilització.

El pla director fa una relació de les pedreres del terme de Manacor, que són:

Annex 1 pedreres actives

Son Macià (28/01/81)

Son Sureda Pobre (18/05/81)

Annex 3 Pedreres en tramitació per a la seva adaptació al Pla

Herraez (04/04/68)

Magdalena (30/05/95)

Pedrera de'n Nicolau

Sa Murtera (01/01/89)

Sa Plana (12/11/85)

Sa Roca

Santa Barbara (03/07/58)

Sa Torre (19/03/57)

Annex 4 Pedreres que no han tramitat la seva adaptació al PDS de pedreres

Es Bessons (18/07/89)

Son Coletes (06/09/56)

Son Suau (13/03/86)

Annex 5 Pedreres inactives

La Palmera

Sa Gruta

Villafranqué

Les característiques bàsiques de les NSiC vigents, una vegada incorporades a les mateixes les modificacions anteriors, són les següents:

5.1 Estructura general i orgànica

L'estructura territorial del terme ve concretada, amb caràcter general, per:

- a. La definició dels diferents àmbits de desenvolupament urbà corresponents a cadascun dels nuclis: Manacor, Són Talent, Puig de Son Talent i Són Macià a l'interior i els desenvolupaments costaners de S'Illot, Porto Cristo, Cala Anguilla-Cala Mendia-s'Estany d'en Mas-Cala Magrana, Cala Murada-Cales de Mallorca en la costa.
- b. Detecció i delimitació, si és el cas, dels assentaments en el medi rural i la seva classificació com sòl urbà. Les NsiC, l'any 1980, ja varen incorporar certs nuclis amb aquesta situació: Son Fangos, Ses Tapareres, Son Talent, Sa Marineta (polígon 4-17 carretera Porto Cristo).
- c. Delimitació com sòl urbanitzable dels terrenys que el planejament urbanístic consideri adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica
- d. Les diferents qualificacions de sòl rústic definides per les NSiC: Agrícola Ramadera, Excedent i Forestal a les quals se superposen les definides per la LEN, les DOT i el Pla Territorial de Mallorca.
- e. La previsió de les infraestructures viàries amb la incorporació de les grans actuacions en elles: desdoblament de la Ma-15, variants nord i oest de Manacor, variant de Porto Cristo, etc.
- f. La previsió de la resta d'infraestructures territorials: proveïment, sanejament, energia elèctrica, FFCC, instal·lacions portuàries, etc.
- g. La previsió de la resta de sistemes generals d'equipaments i zones verdes en la proporció adequada a la població prevista pel planejament.

5.2 Distribució de la població.

La distribució de la població prevista inicialment a les NNSS de 1980 es va veure afectada per la modificació puntual de les NSiC relativa a la regulació de la capacitat de població i la fixació dels índex d'intensitat d'ús de l'any 2013.

Memoria document NNSS				
	SÒL URBÀ (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	258,95	77.175,00	38,50	4,24
SON MACIA	7,80	2.340,00	0,40	1,46
CALA MOREIA	43,55	12.172,00	4,40	3,00
PORTO CRISTO	115,85	40.144,00	13,00	2,98
CALA MAGRANA	14,20	2.190,00	1,40	6,39
CA - CM - CS	85,95	7.313,00	16,40	12,62
CALES DE MALLORCA	350,00	25.000,00	40,00	16,00
CALA DOMINGOS	17,00	2.250,00	2,00	2,80

Memoria document NNSS				
	SÒL UBLE (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	290,55	13.560		0,00
SON MACIA	4,00	400		0,00
CALA MOREIA	35,85	2.485		0,00
PORTO CRISTO	53,20	3.490		0,00
CALA MAGRANA	0,00	0		0,00
CA - CM - CS	75,80	5.685		0,00
CALES DE MALLORCA	0,00	0		0,00
CALA DOMINGOS	62,50	4.900		0,00

CALA MURADA	102,00	6.870,00	57,00	66,59	CALA MURADA	22,50	1.690		0,00	
	995,30	175.454,00	173,10	8,34	8,34	m ² ELP/habitant	544,40	32.210	0,00	0,00

Així inicialment es pot comprovar com la població inicialment prevista sobre el planejament pel sòl urbà i urbanitzable, amb tot el desenvolupament inicial de Cales de Mallorca, era de 207.664 habitants, amb una previsió de 173,10 Ha de sòl destinat a Zona Verda 0-1 de sistema general, només incorporat al sòl urbà, sense cap adscripció al sòl apte per urbanitzar (urbanitzable), encara que en aquest sòl se li assignaven 32.210 habitants. Cal fer esment que l'estàndard de 5m²/habitant es complia per tot el terme municipal i no per nucli.

Desde la capacitat de població original de les NsiC de l'any 1980 fins a la capacitat de població aprovada a l'any 2013, s'han succeït diverses actuacions territorials i urbanístiques de contenció, a més d'un canvi substancial en la forma d'entendre el territori, que han conduït a fixar una capacitat final de 83.018 habitants + 6.456 habitants (producte d'aplicar 75 hab/Ha sobre 86,08 Ha) de Cales de Mallorca.

Situació actual SÒL URBÀ 2014				
	SU (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	432,12	48.743,00	36,43	7,34
SON MACIA	9,71	794,00	0,41	5,18
S'ILLOT	36,75	4.276,00	3,17	7,41
PORTO CRISTO	143,41	15.877,00	12,60	7,93
CALA MAGRANA	120,69	5.853,00	17,21	25,87
CALES DE MALLORCA	84,50	12.565,00	16,31	12,98
CALA DOMINGOS	0,00	0,00	0,00	0,00
CALA MURADA	205,70	3.785,00	74,84	140,25

Situació actual SÒL URBANITZABLE 2014				
	SÒL UBLE (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	40,50	874		0,00
SON MACIA	0,00	0		0,00
S'ILLOT	4,02	0		0,00
PORTO CRISTO	24,61	0		0,00
CALA MAGRANA	34,29	801		0,00
CALES DE MALLORCA	0,00	0		0,00
CALA DOMINGOS	21,10	2.152		0,00
CALA MURADA	33,85	1.551		0,00

	1.032,88	91.893,00	160,97	16,55	16,55	m ² ELP/habitant	158,38	5.378	0,00	0,00
--	----------	-----------	--------	-------	-------	-----------------------------	--------	-------	------	------

Aleshores, entenem que els mínim de zona verda 0-1 de sistema general a mantenir es aquell que dona compliment al mateix temps als mínims de l'any 1980 en relació a cada nucli i el nou de 5,00 m²/habitant de la LOUS, amb la possibilitat de certes excepcionalitats per a alguns nuclis (Disposició transitòria tercera LOUS).

5.3 Divisió de polígons i usos

Per a l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable les NNSS divideixen els àmbits de desenvolupament urbà en diferents polígons, amb definició de la seva superfície global i assignació d'usos. La distribució per nuclis és la següent:

- a. Manacor: En sòl urbà divuit polígons identificats com 1.1 a l'1.18, tots ells d'ús residencial amb excepció de dos polígons de serveis (1.15 i 1.17) i un polígon assistencial (1.16). En sòl urbanitzable tres polígons residencials (1.22, 1.29 i Són Talent) i 5 de serveis (1.26, 1.27, 1.28, Polígon Industrial i la seva ampliació)
- b. Són Macià: Un únic polígon residencial (2.1)
- c. S'illot: En sòl urbà quatre polígons d'usos residencial o turístic (3.1 al 3.4) i un polígon de serveis (3.9)
- d. Porto Cristo: En sòl urbà quinze polígons amb usos residencials (4.1 al 4.8; 4.10 al 4.12; 4.14 al 4.17), un de serveis (4.9 i Polígon A). En sòl urbanitzable un

polígon de serveis (polígon A), un altre d'equipament docent (polígon B) i els dos polígons corresponents a la zona de les coves (4.19 i 4.20).

e. Cala Anguilla, Cala Mendía, s'Estany d'en Mas i Cala Magrana: En sòl urbà veintidós sectors d'ús residencial o turístic (5.1 al 5.4; 6.1 i 6.2; 6.4 al 6.19). En sòl urbanitzable quatre sectors (6.20 al 6.23)

f. Cala Murada: En sòl urbà dos polígons d'ús residencial i turístic (10.1, 10.3) i un polígon de serveis (10.2). En sòl urbanitzable quatre polígons (7.1 al 7.4) corresponents al sector urbanitzable de Cala Domingos.

g. Cales de Mallorca: Es respecta l'ordenació establerta pel CITN.

5.4 Qualificacions de sòl urbà

Com s'ha assenyalat, les NNSS defineixen per a cada polígon la seva qualificació específica, amb la següent distribució segons nuclis:

a. Manacor: En sòl urbà, es defineixen sis qualificacions per a tipologies d'edificació contínua (Singular Antiga, General Antiga, Illeta Singular, Intensiva A1, Intensiva A2, Intensiva B1), una qualificació de tipologia aïllada (Extensiva I), a més de la tipologia de la zona de Fartàritx (Proteccion Molins), la de la zona de les 12 illetes (Intensiva en illeta oberta, que després va ser desenvolupada mitjançant un Estudi de Detall), la qualificació de Serveis i l'Assistencial Sanitària. En sòl urbanitzable, una qualificació per a tipologia aïllada (Extensiva Baixa), a més de les de Serveis i Ús Esportiu i les definides per cada Pla Parcial.

b. A Son Macià una única qualificació per a tipologia d'edificació contínua (Intensiva B2)

c. S'Illot: En sòl urbà quatre qualificacions, totes elles per a tipologia d'edificació contínua (Intensiva B2, Intensiva C, Intensiva D1 i Intensiva D2). En sòl urbanitzable una qualificació corresponent a la zona de Serveis.

d. Porto Cristo: En sòl urbà, es defineixen dues qualificacions per a tipologies d'edificació contínua (Intensiva C, Intensiva D2), tres per a tipologies aïllades (Extensiva F1, Extensiva G1 i Extensiva G2) a més de la qualificació per a Serveis Uso Esportiu. En sòl urbanitzable, la qualificació corresponent a la zona de les coves (Especial Cuevas) i les dels Polígons A i B.

e. Cala Anguilla, Cala Mendía, s'Estany d'en Mas i Cala Magrana: En sòl urbà, es defineixen sis qualificacions, totes elles per a tipologies d'edificació aïllada (Extensiva F1, Extensiva I, Extensiva F2, Extensiva G1, Extensiva G2, Extensiva Hotelera I). En sòl urbanitzable una única qualificació (Extensiva) per a tipologia d'edificació aïllada

f. Cala murada: En sòl urbà dues qualificacions per a ús residencial i turístic (Extensiva i Extensiva H) i una qualificació per a usos de serveis ZL, totes elles per a tipologia d'edificació aïllada. En sòl urbanitzable una única qualificació (G1) així mateix per a tipologia d'edificació aïllada.

g. Cales de Mallorca: Com s'ha assenyalat, es respecta l'ordenació establerta pel CITN, amb un total de 7 zonificacions, en la primera península, única que manté la classificació: I. Residencial en parcel·la gran, III. Residencial de conjunts o agrupacions, IV. Residencial d'apartaments, V. Hotelera, VIII. Comercials, IX. Zones residencials recreatives i X. Edificis públics.

h. Hi ha assentaments urbans en el medi rural que no estan contemplats a les normes subsidiàries i sense regulació. S'ha d'estudiar cada cas i delimitar-los si escau, com assentaments en el medi rural, preveent les actuacions urbanístiques necessàries i establint una normativa específica per a la seva legalització.

5.5 Ordenació de les edificacions contínues

Amb caràcter general, les qualificacions corresponents a tipologies d'edificació contínua es regulen mitjançant definició de l'ocupació màxima i de l'altura edificable, que sol ser funció de l'amplària del carrer. En el cas del nucli de Manacor, la regulació d'ocupacions i altures permeses va ser objecte d'interpretació unitària mitjançant l'elaboració d'un plànol de profunditats i altures edificables, en què es van definir tals paràmetres per a cadascuna de les illetes definides. En la resta de nuclis les regles d'aprofitament s'han vingut aplicant cas per cas. Amb caràcter general, el règim d'altures definit per les NNSS per a les tipologies contínues era:

a. En el cas del casc de Manacor 3 plantes en carrers fins a 6 m, 4 plantes en carrers fins a 10 m, 5 plantes en carrers fins a 20 m i 6 plantes en carrers de més de 20 m d'amplària.

b. En el cas del casc de Porto Cristo 3 plantes en carrers fins a 6 m, 4 plantes en carrers fins a 10 m i 5 plantes en carrers més amples.

c. En el casc de Son Macià 3 plantes en carrers fins a 10 m i 4 plantes en carrers més amples.

d. En el cas del casc de s'Illot, 2 i 3 plantes en carrers fins a 6 m; 2, 3 i 4 plantes en carrers fins a 10 m; 2, 4 i 5 plantes en carrers més amples.

5.6 Ordenació de les edificacions aïllades

Pel que fa a les tipologies d'edificació aïllada, les seves condicions d'aprofitament vénen definides mitjançant la fixació d'índexs d'edificabilitat (entre 3 i 1 m³/m²), ocupació màxima (entorn del 30-40%, amb algunes excepcions del 20 i 60%) i altura màxima permesa (entre 2 i 4 plantes d'altura, amb alguna excepció de 5 plantes en parcel·les d'ús hotel·ler i llibertat quant al nombre de plantes a la zona hotelera del CITN de Cales de Mallorca)

5.7 Teixit urbà

L'estructura general i característiques tipològiques del teixit urbà que de tot l'anterior resulten poden concretar-se en:

a. Nucli de Manacor:

- Previsió d'una infraestructura viària de ronda que defineix les grans peces del teixit urbà, constituïdes per la Via Palma, l'eix Passeig de l'Estació - Passeig del Ferrocarril - Avinguda del Parc, la Ronda del Port i la Ronda de Felanitx.
- Previsió dels sistemes generals d'equipament i espais lliures públics mes importants recolzats en els anteriors eixos viaris, i incorporació recent de la via verda (antic traçat del ferrocarril).
- Ordenació majoritària del teixit urbà mitjançant tipologies d'edificació contínua de 3 i 4 plantes d'altura, amb previsió de franges de major altura en les façanes als eixos mes importants, constituïts, a més de per els ja citats, pel carrer Jordi Sureda, Avingudes de Mossen Alcover - Salvador Juan - Fra Junípero Serra, Passeig Antoni Maura, Avinguda Baix d'es Cos, Via Portugal, Avinguda del Torrent, Rambla del Rei en Jaume, entorn del Cos, etc.
- Previsió d'una àmplia zona de serveis al nord de la Via Palma i de dues zones residencials de tipologia extensiva a l'exterior de l'Avinguda del Parc i de la Ronda del Port.
- Previsió d'una ordenació d'acord amb la protecció atorgada a la zona de Fartarix i d'una ordenació específica per a la zona de les 12 illetes.
- Previsió del desenvolupament de la zona industrial i de serveis en el límit oest del nucli, recolzada en la C-715.
- Delimitació de la zona de Be d'Interés Cultural, categorai de Conjunt Històric, al centre del nucli de Manacor.
- Manca de desenvolupament de la zona de règim especial de Fartàritx i del polígon 1-3 Illeta Joan Lliteres.

b. Nucli de Son Macià:

- Previsió d'una peça de sòl urbanitzable, ara desclassificada, que dotava de cohesió el sòl classificat com a urbà.
- Previsió dels equipaments en l'extrem sud-est del nucli.
- Ordenació de la totalitat del nucli mitjançant tipologia d'edificació contínua

c. Nucli de s'Illot:

- Previsió d'un desenvolupament urbanístic compacte sobre la base de tipologies d'edificació contínua d'altura variable entre 2 i 5 plantes en funció de l'amplària del carrer.
- Previsió d'una peça de sòl urbanitzable de serveis, després de la desclassificació de les DOT, en situació aïllada.

- Escassa previsió de zones d'equipament i d'espais lliures públics coincidents en la seva majoria amb el front litoral.

d. Nucli de Porto Cristo:

- Previsió de la Ronda de l'Oest, en el límit nord del casc, que connecta la carretera de Manacor amb les de Son Carrió i Son Servera.

- Emplaçament a l'entorn de les carreteres a Son Carrió i Son servera de les grans peces d'equipament, amb previsió espais lliures públics de caràcter lineal a l'entorn del front litoral.

- Previsió de creixements urbans compactes mitjançant tipologies d'edificació contínua a banda i banda dels eixos de penetració fins al mar constituïts per les carrer Port i les Avingudes dels Pins, Joan Amer i Fonera; amb previsió d'una ordenació especial per a la primera línia enfront del mar al llarg dels espais lliures confrontant amb la zona portuària.

- Complement de les zones anteriors mitjançant desenvolupaments extensius de tipologia aïllada a banda i banda del límit sud de l'Avinguda Fonera i a la zona entre la ribera sud del port i Cala Murta.

d. Nucli de Cala Anguilla, Cala Mendía, s'Estany d'en Mas i Cala Magrana:

- Previsió de desenvolupaments costaners de caràcter extensiu i tipologia d'edificació aïllada al llarg del front litoral i recolzats en les penetracions des de la carretera de Porto Cristo a Porto Colom, fruit de desenvolupaments urbanístics parcials poc cohesionats.

- Previsió dels grans d'equipament recolzats en el viari interior paral·lel a la costa, amb previsió d'espais lliures públics en el front litoral.

e. Cala Murada:

- Previsió de desenvolupaments urbanístics de caràcter extensiu sobre la base de tipologies d'edificació aïllada que s'expandeixen cap a l'interior a partir del front litoral i al llarg de les penetracions des de la carretera de Porto Cristo a Porto Colom, fruit així mateix de desenvolupaments urbanístics parcials, amb escàs grau d'homogeneïtat.

- Escassa previsió de zones d'equipament amb grans superfícies d'espais lliures públics coincidents en la seva majoria amb lleres i torrenteres.

f. Cales de Mallorca:

- Té un desenvolupaments urbanístics molt heterogeni en base a un planejament estatal al marge de la resta de municipi.

- Destinat majoritàriament a ús hoteler i activitats complementàries que funcionen en tempodara estiuenca. La planta hotelera dels anys 60 comença a estar obsoleta

i es fa precisa una reestructuració global i l'estudi per veure si es donen els condicionants per a considerar la zona com a madura de conformitat amb l'article 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

5.8 Sistema dotacional d'infraestructures

Integren el sistema dotacional els sistemes de comunicació i transport, les infraestructures bàsiques, les zones verdes assenyalades i els equipaments (article 59 del Reglament)

5.8.1 Xarxa viària i aparcament

La xarxa viària del municipi està constituïda per les següents carreteres, segons la classificació del vigent PDS de Carreteres:

Xarxa primària bàsica:

- a. Ma-15c de Palma a Capdepera, passant per Manacor i Ma-15 variant exterior de la zona nord.
- b. Ma-14 de Manacor a Felanitx.
- c. Ma-3320, des de la Ma-15 fins a Petra.

Xarxa primària complementària:

- a. Ma- 4020 de Manacor a Porto Cristo
- b. Ma- 4014, de la PM-4010 a Portocristo, paral·lela a la costa.
- c. Ma- 4023, de Porto Cristo a Son Servera, que perllonga la Ma- 4014.

Xarxa secundària principal

- a. Ma- 4015, Camí de Son Forteza, des de Manacor a la Ma- 4014
- b. Ma- 3322, Camí de Conies, des de Manacor a la Ma-12
- c. Ma- 4024, de Porto Cristo a Son Carrió
- d. Ma- 4021, de Son Carrió fins a s'Illot.
- e. Ma- 5110, de la Ma- 15 fins a Felanitx.
- f. Ma- 5111, de Vilafranca fins a la Ma- 5110.

Xarxa secundària no principal

- a. Ma- 3321, Camí de Brandis, de Manacor a la Ma- 3330, Petra a Artà
- b. Ma- 3323, Camí de Gallicant, des de la Ma-3321 fins a Sant Llorenç.
- c. Ma- 4021, de Manacor a Son Carrió.
- d. Ma- 4025, accés a Cala Morlanda.

En el seu conjunt, la xarxa de carreteres del municipi té un grau de conservació bo però el seu nivell de qualitat de servei es veu afectat per l'intens tràfic que suporten, sobretot a l'estiu.

Intensitats Mitjanes Diàries 1980 - 2001-2012

Carretera	1980	1985	1990	1995	1998	2001	2012
Ma-15(1)	4.090	6.513	11.223	13.092	18.705	22.025	25.079
Ma-15(2)	5.573	7.893	12.912	15.619	-	15.890	17.766
Ma-14	1.783	2.041	5.684	7.776	-	8.866	11.000
Ma-4020	8.597	6.681	9.228	13.210	13.959	15.319	17.951

La carretera més freqüentada és la Ma-15, que uneix Manacor amb Palma i que, en el període 1980-2001 ha experimentat un creixement del tràfic de l'ordre del 438 %, amb

una IMD de 22.025 l'any 2001, mentre que el tram de Manacor a Artà ha augmentat el seu tràfic en un 185 % amb una IMD de 15.890 l'any 2001.

Molt menys tràfic suporta la carretera de Manacor a Felanitx, IMD de 8.866 en el 2001, però encara així ha augmentat el seu tràfic en un 397 % en el període citat.

Finalment, la carretera de Manacor a Porto Cristo, una de les més transitades pels manacorins, tenia l'any 2001 una IMD de 15.319 amb un increment proper al 180 % i amb un tràfic molt intens a l'estiu.

Parc mòbil de Manacor

	2000	2001	2002	Increment	2012
Turismes	19.758	20.733	22.103	12 %	25.090
Motocicletes	2.028	2.021	1.966	- 3 %	3.369
Ciclomotors	4.521	5.016	5.195	15 %	376
Camions	2.653	2.983	3.237	22 %	5.826
Tractors	282	335	396	40 %	53
Remolcs	99	117	176	77 %	230
Autobusos	88	95	100	13 %	100
Total	29.429	31.300	33.173	12 %	35.044

Els principals punts negres de la xarxa es localitzen en:

- a. L'accés a Manacor des de la Ma-15;
- b. En la Ma-4020, les corbes existents a la sortida de Manacor cap a Porto Cristo i enfront del Molí d'en Sopa.

Segons dades municipals de l'any 2002, Manacor comptava amb 33.173 vehicles, 937 vehicles/1000 hb, la xifra més alta de tota Mallorca la mitjana de la qual estava en 840 vehicles/1000 hb, enfront d'una mitjana estatal de 425 vehicles/1000 hb, amb un increment del 12 % en el bienni 2000-2002. L'any 2012 disposava de 35.044 vehicles, 858 vehicles/1000 hab, per sobre la mitjana de Mallorca (804 vehicles/1000 hab) i Balears (817 vehicles/1000 hab), abandonant però el primer lloc en relació a Mallorca.

En el que a la dotació d'aparcament públic es refereix, la peatonalització del centre del nucli de Manacor ha disminuït el nombre de places d'aparcament disponibles fent encara més patent la seva escassetat, que s'ha intentat pal·liar amb la posada en funcionament de dos aparcaments subterranis.

En els nuclis del litoral, la problemàtica sorgeix durant la temporada alta, en la qual l'augment del parc de vehicles suposa un augment en la demanda d'aparcament que s'intenta solucionar mitjançant l'activació de la zona blava en temporada alta i, en el nucli de Porto Cristo, mitjançant l'engegada d'un pla de mobilitat i la incorporació de aparcament municipal.

Segons l'Inventari de Camins i Camades d'ús públic del terme municipal, definitivament aprovat l'any 2001:

- a. El nombre de camins inventariats és de 92, dels quals 75 estan oberts i 86 són practicables per a tràfic rodat.
- b. El nombre de camades inventariades és de 571, de les 492 estan obertes i 519 són practicables per a tràfic rodat.

5.8.2. Línia ferroviària

La línia ferroviària entre Inca i Manacor, constitueix la primera fase del projecte de recuperació de l'antiga línia de tren que, des d'estació de s'Enllaç arribava fins a Artà, i permet la unió entre les capitals del Llevant i del Raiguer, passant abans per Petra i Sineu.

La seva execució ha suposat el condicionament de 30,2 quilòmetres de nova via i la supressió de 77 passos a nivell existents en l'antic traçat. L'actual servei permet unir Manacor amb Palma en 55 minuts.

En aquest moment, la perllongació del traçat des de Manacor cap a Artà, conjuntament amb el pas interior per Manacor, es troba desestimada per part del Govern. Com alternativa es proposa i es construeix una via verda en l'espai de domini públic d'aquest traçat.

5.8.3 Infraestructures de proveïment d'aigua

El terme municipal de Manacor pertany a les següents Unitats Hidrogeològiques d'entre les 20 definides pel Pla Hidrològic de les Illes Balears a la illa de Mallorca:

- a. UH 18.18 de Manacor
- b. UH 18.16 de sa Marineta
- c. UH 18.17 d'Artà
- d. UH 18.19 de Felanitx
- e. UH 18.20 de la Marina de Llevant.

Manacor es nodreix, principalment de dos UH, la de Manacor i la de Marina de Llevant, i de forma auxiliar de les dues unitats veïnes d'Artà i Felanitx. L'única que té balanç anual negatiu és la de la Marina de Llevant, sent la d'Artà la que més consum urbà té.

La gestió de l'aigua de proveïment en el municipi, que prové únicament dels aquífers subterranis, és compartida per 5 companyies explotadores:

- a. SAM, de titularitat municipal, és la que dona servei a major nombre de població posat que proveeix tot el nucli de Manacor i suposa aproximadament el 59% del subministrament del terme.
- b. Aigües Són Tovell, concesionari municipal, proveeix als nuclis de Porto Cristo, s'Illot, Cala Morlanda, Cala Anguilla, Cala Mandia i s'Estany de'n Mes i suposa el 14 % del subministrament del terme.
- c. Aigües de Son Macià, de titularitat municipal, dona servei a aquest nucli i suposa tan sols un 1% del subministrament total
- d. ANCUSA, privada, dona servei al nucli de Cales de Mallorca i suposa el 19% del subministrament.
- e. Aigües Cala murada, privada, dona servei a aquest nucli i suposa el 7% del total subministrat.

El consum es caracteritza per l'alt grau d'estacionalidad turística ja que en els sis mesos de temporada alta pot arribar a subministrar-se el 75% del consum total anual del terme.

El consum per habitant dia és molt variable segons la companyia que es tracti, situant-se entorn dels 100 l/hb.dia en les companyies de responsabilitat municipal, fins als mesos de 300 o 400 l/hb.dia respectivament de les companyies que proveeixen Cales de Mallorca i Cala murada, respectivament.

L'índex de perdudes a la xarxa del municipi se situa en mitjana entorn del 30% respecte de l'aigua extreta, sent la companyia d'Aigües de Son Tovell, la companyia que presenta un percentatge més baix, amb solament un 6% de pèrdues

Actualment hi ha registrades a Manacor, un total d'1.226 captacions subterrànies, la qual cosa suposa un pou per cada 21 Hectàrees per al total del terme, o bé a un pou cada 28 habitants. L'ús domèstic, juntament amb el domèstic i regadiu, són els que més pous tenen registrats, amb més de dues terceres parts del total, si bé a l'ús domèstic és al que li correspon la menor dotació anual.

Quant al volum total autoritzat per usos, el regadiu és l'ús que més percentatge representa sobre el total, el 55%, seguit del domèstic i regadiu conjunts, amb un 15% i el proveïment públic, amb un altre 15 %.

L'aquífer de Manacor, no presenta contaminació per clorurs, aconseguint-se tan sols nivells considerables en el seu límit amb la UH de la Marina de Llevant on si existeix una intrusió marina declarada. L'aquífer de Manacor sofreix una certa contaminació per nitrats concentrada en el propi nucli de Manacor.

5.8.4 Infraestructures de proveïment energètic

Les línies d'alta, mitjana i baixa tensió que subministren energia elèctrica al terme municipal conflueixen en les subestacions d'és Bessons i la localitzada en les proximitats del nucli de Manacor. De la primera parteixen les línies aèries d'alta tensió (220 KV, 132 KV i 66 KV), mentre que des de la de Manacor, parteixen línies de 66 KV i les de mitjana i baixa tensió.

Travessen el terme municipal:

- a. 2 línies de 220 KV i una línia de 132 KV.
- b. 5 línies de 66 KV que parteixen de la subestació d'és Besson i 3 línies de 66 KV que parteixen de la de Manacor.
- c. Les línies de 15 KV que es reparteixen per tot el terme.

El Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva del la revisió del PDS Energètic, preveu que la subestació ubicada a la carretera Palma- Manacor (entrada a Manacor) que aquesta infraestructura preval sobre el planejament municipal i a més, s'ha d'ampliar. Això implica la impossibilitat d'executar el polígon 1-17 tal com estava previst a les NNSS de 1980, amb un vial a la part posterior, i per aquest motiu, el polígon 1-17 de serveis s'ha dividit en tres polígons d'actuació.

El consum elèctric del terme representa entorn del 4,3 % sobre la demanda de la producció final a la illa de Mallorca i resulta proporcional a la seva població, havent crescut entre els anys 1997 i l'any 2002 un 23 % el consum global, amb increments del 60 % en el sector domèstic i entorn del 20 % en el de mitja tensió.

En el terme municipal de Manacor:

- a. Existeixen set punts d'emmagatzematge i distribució de combustibles líquids derivats del petroli.
- b. 20 de juny de 2013 es va sotmetre a informació pública la sol·licitud de declaració d'impacte ambiental, autorització administrativa i reconeixement, de

la utilitat pública del projecte denominat “Gasoducte de transport primari Cas Tresores - Manacor - Felanitx” i de les seves instal·lacions auxiliars.

5.8.5 Infraestructures d'aigües residuals

En el terme existeixen un total de 4 EDAR, de gestió compartida entre l'IBASAN i l'Ajuntament, que serveixen a la totalitat de nuclis urbans amb excepció del de Son Macià, que resol l'evacuació mitjançant una estació impulsora que connecta amb en nucli de Manacor.

Les EDAR són:

- a. EDAR de Manacor, de titularitat municipal, dona servei al nucli de Manacor, amb una capacitat de tractament de 5.000 m³/dia, tractament secundari i assecat de llots i aboca l'efluent al torrent de Manacor.
- b. EDAR Porto Cristo, de titularitat municipal, dona servei als nuclis de Porto Crist i S'Illot, amb una capacitat de tractament de 5.000 m³/dia, tractament secundari i assecat de llots i aboca l'efluent a pous d'absorció.
- c. EDAR Cales de Mallorca, titularitat de l'IBASAN, dona servei als nuclis de Cales de Mallorca i Cala murada, amb una capacitat de tractament de 4.300 m³/dia, tractament secundari i assecat de llots i aboca l'efluent mitjançant emissari submarí.
- d. EDAR Cales de Manacor, titularitat de l'IBASAN, dona servei als nuclis de Cala Romàntica i s'Estany d'en Mas, amb una capacitat de tractament de 3.900 m³/dia, tractament secundari i assecat de llots i aboca l'efluent a pous d'absorció.

5.8.6 Infraestructures residus sòlids urbans

L'empresa LUMSA SA és l'adjudicatària de la recollida dels residus sòlids urbans.

La recollida s'efectua mitjançant contenidors situats en la via pública excepte en el casc antic de Manacor en què s'efectua porta a porta. Els R.S.O. en massa generats es porten a l'Estació de Transferència des d'on es condueixen a la Planta de Son Reus per a la seva incineració.

5.8.7 Infraestructures residus de paper-cartró, vidre i envasos lleugers

Existeixen en el terme de Manacor 2 parcs verds: un al nucli de Manacor i l'altre al nucli de Porto Cristo, i 117 àrees d'aportació de recollida selectiva de paper-cartró, vidre i envasos lleugers

L'empresa LUMSA SA és la concessionària del servei de recollida selectiva, i és l'encarregada de la recollida selectiva de les fraccions de paper-cartró, vidre i envasos lleugers, que es condueixen a l'Estació de Transferència on s'introdueixen en contenidors específics i es porten a la Planta de Triatge de Palma o directament a gestors autoritzats, on es discriminen i compacten els diferents materials a separar i s'envia cada tipus de material a les corresponents empreses recicladores, que en la majoria es troben en la península.

5.8.8 Infraestructures residus voluminosos

Els residus voluminosos, els de construcció i demolició, es condueixen a la Planta de Pretractament autoritzada del servei insular, gestionada per MAC insular, situada a

Manacor, on els residus que es poden aprofitar són enviats a gestors autoritzats i la resta s'envia a dipòsit controlat.

5.9 Sistemes generals d'espai lliure públic

ESTUDIS ZONAS VERDES				
	SIIP		Nº HABITANTES	SUP. ZONAS VERDES
MANACOR	259	Ha.	77.175	38,5 Ha.
SON MAGIA	7,8	Ha.	2.340	0,4 Ha.
CALA MOREIA	43,5	Ha.	12.172	4,4 Ha.
PORTO CRISTO	102	Ha.	28.475	13, Ha.
CALA MAGRANA	14	Ha.	2.190	1,4 Ha.
CA - CM - CS.	86	Ha.	7.313	16,4 Ha.
CALAS DE MALLORCA	350	Ha.	25.000	40 Ha.
CALA DOMINGOS	77	Ha.	2.250	2 Ha.
CALA MURADA	102	Ha.	6.870	57 Ha.

Memoria document NNSS				
	SÒL URBÀ (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	258,95	77.175,00	38,50	4,24
SON MACIA	7,80	2.340,00	0,40	1,46
CALA MOREIA	43,55	12.172,00	4,40	3,00
PORTO CRISTO	115,85	40.144,00	13,00	2,98
CALA MAGRANA	14,20	2.190,00	1,40	6,39
CA - CM - CS	85,95	7.313,00	16,40	12,62
CALES DE MALLORCA	350,00	25.000,00	40,00	16,00
CALA DOMINGOS	17,00	2.250,00	2,00	2,80
CALA MURADA	102,00	6.870,00	57,00	66,59

Memoria document NNSS				
	SÒL URBÀ (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	290,55	13.560		0,00
SON MACIA	4,00	400		0,00
CALA MOREIA	35,85	2.485		0,00
PORTO CRISTO	53,20	3.490		0,00
CALA MAGRANA	0,00	0		0,00
CA - CM - CS	75,80	5.685		0,00
CALES DE MALLORCA	0,00	0		0,00
CALA DOMINGOS	62,50	4.900		0,00
CALA MURADA	22,50	1.690		0,00

995,30	175.454,00	173,10	8,34	8,34	m ² ELP/habitant	544,40	32.210	0,00	0,00
--------	------------	--------	------	------	-----------------------------	--------	--------	------	------

Així inicialment es pot comprovar com la població inicialment prevista sobre el planejament pel sòl urbà i urbanitzable, amb tot el desenvolupament inicial de Cales de Mallorca, era de 207.664 habitants, amb una previsió de 173,10 Ha de sòl destinat a Zona Verda 0-1 de sistema general, només incorporat al sòl urbà, sense cap adscripció al sòl apte per urbanitzar (urbanitzable), encara que en aquest sòl se li assignaven 32.210 habitants. Cal fer esment que l'estàndard de 5m²s/habitant es complia per tot el terme municipal (8,34 m²s/habitant) i no per nucli.

Si actualitzam el quadre anterior amb les dades de capacitat de població de les normes vigents obtenim el següent quadre:

Situació actual SÒL URBÀ 2014				
	SU (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	432,12	48.743,00	36,43	7,34
SON MACIA	9,71	794,00	0,41	5,18
S'ILLOT	36,75	4.276,00	3,17	7,41
PORTO CRISTO	143,41	15.877,00	12,60	7,93
CALA MAGRANA	120,69	5.853,00	17,21	25,87
CALES DE MALLORCA	84,50	12.565,00	16,31	12,98
CALA DOMINGOS	0,00	0,00	0,00	0,00
CALA MURADA	205,70	3.785,00	74,84	140,25

Situació actual SÒL URBANITZABLE 2014				
	SÒL UBLE (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	40,50	874		0,00
SON MACIA	0,00	0		0,00
S'ILLOT	4,02	0		0,00
PORTO CRISTO	24,61	0		0,00
CALA MAGRANA	34,29	801		0,00
CALES DE MALLORCA	0,00	0		0,00
CALA DOMINGOS	21,10	2.152		0,00
CALA MURADA	33,85	1.551		0,00

1.032,88	91.893,00	160,97	16,55	16,55	m ² ELP/habitant	158,38	5.378	0,00	0,00
----------	-----------	--------	-------	-------	-----------------------------	--------	-------	------	------

Aleshores, entenem que els mínim de zona verda 0-1 de sistema general a mantenir es aquell que dona compliment al mateix temps als mínims de l'any 1980 en relació a cada nucli (en negreta als quadres primers) i al nou de 5,00 m²/habitant de la LOUS, amb la possibilitat de certes excepcionalitats per a alguns nuclis (Disposició transitòria tercera LOUS). Això donarà un resultat final per tot el terme municipal que en certa manera hauria de ser proper als 8,34 m²/habitant de les NSiC de 1980.

En relació als espais lliures públics previstos a les NSiC de 1980 i després de la desclassificació de la disposició addicional 12a de les Directrius d'Ordenació, moltes zones verdes varen quedar aïllades i excloses dels polígons d'actuació. La desclassificació de sòl residencial va propiciar una reducció de la capacitat de població del terme municipal, però en cap moment es va habilitat a reduir proporcionalment la previsió de sistemes general d'espai lliure públic.

Així doncs, els estandars de les NNSS de 1980 es van veure desnaturalitzats tota vegada que es varen reduir les capacitats i mantenir els sòls de zona verda 0-1 de sistema general, augmentant els metres quadrats de zona verda per habitant.

L'article 41 de la LOUS assenyala que el planejament municipal ha de preveure els sistemes generals d'espais lliures públics en una proporció adequada a la població prevista en el planejament, i que amb caràcter general, no serà inferior a cinc metres quadrats per habitant. Ara bé, es podrà fixar una proporció menor per a determinats nuclis sempre atenent a la població, tipologia i caràcter tradicional de cada nucli (Disposició transitòria tercera LOUS).

Reglamentàriament es podrà proposar una proporció d'espais lliures públics inferior a la indicada en el paràgraf anterior per a determinats nuclis, sempre atenent la seva població, tipologia o caràcter tradicional.

S'han d'incorporar a la proposta del PGOU l'adquisició del la finca de Son Talent i la nova construcció de la via verda.

5.10 Sistema de dotacions d'equipaments

El sistema d'equipaments del terme municipal es troba en un estat molt avançat de desenvolupament, complint gran part dels nuclis del terme amb la dotació necessària de serveis bàsics.

El planejament actual no distingeix entre equipaments de titularitat pública o privada, per la qual cosa el PGOU haurà de diferenciar-los.

Equipament sanitari

El terme municipal compta amb una bona dotació de centres d'atenció sanitària i centres d'atenció primària (CAP) que atenen tant les necessitats d'atenció bàsica com a especialitzada i està constituïda per:

- a. L'Hospital de Manacor, que presta assistència sanitària general i especialitzada
- b. Dos centres de salut, un a Manacor i un altre en Porto Cristo, on s'atenen urgències.
- c. Dos centres mèdics més en el nucli de Manacor
- d. 14 farmàcies

L'Hospital de Manacor, va ser inaugurat l'any 1997 a fi de cobrir les necessitats hospitalàries dels habitants dels municipis del Llevant, que amb una població de referència de 108.270 habitants representen el 20% aproximadament de la població de la illa.

Donada la seva situació i capacitat, l'Hospital també pot fer front a les necessitats d'hospitalització i assistència d'altres municipis del nord de la Illa, així com als increments de la població que es produeixen durant els mesos d'estiu i al gran nombre de residents no censats de la comarca de Manacor

Zones bàsiques de salut que agrupa o afecta al Hospital de Manacor

Zona bàsica de Salut	Municipis que engloba
Manacor	Manacor
Artà	Artà i Capdepera
Son Servera	Son Servera i Sant Llorenç
Villafranca	Villafranca, Montuïri, Petra, Porreres, Ariany i Sant Joan
Felanitx	Felanitx
Campos	Campos i Ses Salines
Santanyí	Santanyí
Muro	Muro i Santa Margalida
Sineu	Sineu, Llubí, Costitx i Maria de la Salut

La Conselleria de Sanitat, a la vista de la població actual al nucli de Manacor, assenyala que hi ha manca d'un Centre d'Atenció Primària al barri de la Camel.la.

Equipament educatiu

El terme compta amb centres d'educació infantil, centres de primària, centres d'educació secundària, públic o concertats, i altres centres d'educació especial.

Els centres educatius, des dels ensenyaments primers fins als superiors, són:

ESCOLES INFANTILS EI

- EI NINS I NINES,
- EI SA GRADUADA
- EI SA TORRE
- EI SON BOGA

EDUCACIÓ INFANTIL I PRIMÀRIA CEIP

- CEIP JAUME VIDAL I
- CEIP MESTRE PERE

CEIP MITJÀ DE MAR
CEIP MOLÍ D'EN XEMA
CEIP SES COMES
CP SIMÓ BALLESTER
CEIP TALAIOT
CP ES CANYAR

INSTITUTS D'EDUCACIÓ SEGUNDÀRIA IES

IES MANACOR
IES MOSSÈN ALCOVER
IES PORTO CRISTO

CENTRES CONCERTATS CC

CC LA SALLE
CC PUREZA DE MARÍA
CC SANT FRANCESC D'ASSÍS
CC SANT VICENÇ DE PAÛL

CENTRE PRIVATS CP

No n'hi ha

CENTRES INTEGRATS DE FORMACIÓ PROFESSIONAL CIFP

No n'hi ha

CENTRES PRIVATS DE FORMACIÓ PROFESSIONAL CFPF

CENTRE D'ESTUDIS MANACORINS
GLOBAL CENTRE D'ESTUDIS

CENTRES D'EDUCACIÓ ESPECIAL CEE

CEE JOAN MESQUIDA

CENTRES DOCENTS ESTRANGERS

No n'hi ha

ENSENYAMENTS DE PERSONES ADULTES CEPA

CEPA Llevant

ESCOLES DE RÈGIM ESPECIAL ERE

Escola Municipal de Música i Dansa de Manacor

A continuació s'adjunta la informació dels centres amb les dades de professorat i alumnat:

Centre	Adreça	Professorat	Alumnat
--------	--------	-------------	---------

Escoles d'educació infantil de 1r cicle

El Nins i Nines	c. de Solimà, 14 - Manacor	10	47
-----------------	----------------------------	----	----

El Son Boga	c. de Son Boga, 4 - Manacor	8	60
-------------	-----------------------------	---	----

Escoles d'educació infantil de 2n cicle

El Sa Graduada	Pass. Antoni Maura, 54 - Manacor	12	161
El Sa Torre	c. Rosselló, 3 - Manacor	10	103

Centres públics de primària

CP Es Canyar	C. des Canyar, 14 - Manacor	24	339
CP Simó Ballester	Av. Salvador Joan, 20 - Manacor	28	277

Centres públics d'educació infantil i primària

CEIP Jaume Vidal i Alcover	c. des Serralt, 2 - Manacor	35	506
CEIP Mestre Pere Garau	c. de l'Escola, 2 - Son Macià	18	132
CEIP Mitjà de Mar	c. de l'Estribord, 36 - Porto Cristo	32	455
CEIP Molí d'en Xema	c. de Son Boga, 2 - Manacor	39	547
CEIP Ses Comes	c. de les Caravel·les - Porto Cristo	19	216
CEIP Talaiot	c. de l'Anfós, 26 - s'Illot	15	170

Instituts d'educació secundària

IES Manacor	Camí ses Tapareres, 32 - Manacor	103	1080
IES Mossèn Alcover	Ronda de l'Institut, 32 - Manacor	106	1005
IES Porto Cristo	Ctra. Porto Cristo - Son servera, s/n	60	488

Centres concertats d'educació infantil, primària i ESO

Col·legi La Salle	c. St. Joan de la Salle, 2 - Manacor	50	694
Col·legi Puresa de Maria	C. de Sant Jeroni, 7 - Manacor	33	323
Col·legi Sant Francesc d'Assís	c. Major, 28 - Manacor	26	342
Col·legi Sant Vicenç de Paül	c. de n'Olesa, 7 - Manacor	32	395

Centres concertats d'educació especial

CEE Joan Mesquida	c. des Canyar, 23 - Manacor	15	67
-------------------	-----------------------------	----	----

Escoles oficials d'idiomes

EOI Manacor	Ronda de l'Institut, 32 - Manacor	20	1386
-------------	-----------------------------------	----	------

Centres d'educació d'adults

CEA Llevant - àrea acadèmica	Passeig Antoni Maura, 87 - Manacor	15	366
CEA Llevant - oci i temps lliure		30 monitors	650 usuaris

Escoles de turisme

Escola de Turisme de Balears	c. Fàbrica, 24 - Manacor	6	37
------------------------------	--------------------------	---	----

Resultant un total de 716 docents i 9.196 alumnes.

Equipament esportiu

Als equipaments previstos a les NNSS de 1980 s'ha d'afegir el CTI Centre Internacional de Tennis Rafel Nadal en construcció a la Carretera de Cales de Mallorca. A continuació es relacionen per nuclis les diferents instal·lacions esportives de titularitat municipal:

A MANACOR

poliesportiu Na Capellera
Hipòdrom municipal
poliesportiu Torre dels Enagistes
poliesportiu Miquel Àngel Nadal
poliesportiu IES Manacor
Piscina Municipal

A PORTO CRISTO

poliesportiu Ses Comes
poliesportiu Joan Gomis
poliesportiu IES Porto Cristo

A S'ILLOT

poliesportiu s'Illot
camp de futbol

A SON MACIÀ

camp de futbol

A CALES DE MALLORCA

camp de futbol

A CALA MURADA

pista de tennis i minigolf
pistes de petanca

Equipament cultural

Als equipaments previstos a les NNSS de 1980 s'ha d'afegir entre d'altres l'Auditori i el Recinte Firal i Fundació Alcover, a més de la biblioteca al Claustre

A L'annex I adjunt hi ha una relació de tots el sistema de dotacions d'equipaments per nuclis.

5.11 Patrimoni cultural i arquitectònic

El Catàleg del patrimoni històric artístic del terme municipal va resultar definitivament aprovat pel Consell Insular de Mallorca l'any 1998, juntament amb les Ordenances específiques d'aplicació al mateix.

Principals elements històrics artístics catalogats en el terme de Manacor

Categoria	Catalogats	Pendents d'incorporació
BÉNS IMMOBLES URBANS	96	
Arquitectura urbana	81	
Arquitectura militar	15	
BÉNS RURALS:	221	38
Immables eclesiàstics	22	
Escoles rurals	5	
Creus de terme	7	
Molins de vent	20	
Sínies i aljubs	40	
Possessions	127	38
JACIMENTS ARQUEOLÒGICS	214	6
BARRAQUES DE ROTER	9	
Total	540	44

El Catàleg diferencia tres tipus bàsics d'elements inclosos: elements situats en sòl urbà o urbanitzable, elements situats en sòl rústic i elements específics: eclesiàstics i jaciments arqueològics; definint per a la totalitat dels mateixos un total de set situacions.

- a. Situació 1: Protecció integral
- b. Situació 2: Protecció de façanes.
- c. Situació 3: Protecció d'elements particularizados en la fitxa.
- d. Situació 4: Protecció global de l'edifici i dependències annexes
- i. Situació 5: Protecció parcial de l'edifici i dependències annexes
- f. Situació 6: Immables eclesiàstics
- g. Situació 7: Jaciments arqueològics

Les ordenances estableixen els diferents tipus d'actuacions possibles, assenyalant amb caràcter general les que resulten factibles en cadascuna de les situacions definides.

- a. Restauració
- b. Conservació
- c. Consolidació
- d. Rehabilitació
- i. Reestructuració
- f. Reconstrucció
- g. Ampliació

Entre els elements patrimonials més importants del terme cal destacar el conjunt històric-artístic de Manacor, la basílica paleocristiana de Son Paretó, el conjunt prehistòric de s'Hospitalet, la Torre dels Enagistes, la Torre de ses Puntes, que actualment és un centre d'exposicions, la Torre del Palau i el claustre de Sant Vicenç Ferrer, actualment ocupat per dependències de la sala.

Malgrat la manca de recursos, s'efectua una gestió bastant efectiva dels elements protegits, podent-se destacar l'adequació de l'entorn de la basílica paleocristiana de Son Paretó, el projecte de convertir la Torre del Palau amb un centre de municipal, la rehabilitació del claustre de Sant Vicenç Ferrer i les actuacions en el museu d'Història de Manacor.

En data 29 de juny de 2012, aquest catàleg municipal fou revisat i actualitzat tant en normativa com en elements, sense que encara fos considerat com adaptat a les exigències del Pla Territorial de Mallorca.

En aquesta línia el nou document va incorporar els següents elements:

1- Arquitectura d'enginyeria civil.

2- Va incorporar el camp béns etnològics incorporant pous, barraques de roter, forns de calç, cases de vigia, sínies, camins, tafones, molins de sang...

3- Va incorporar immobles de valor patrimonial de Porto Cristo que l'any 1998 no es varen contemplar i que actualment consideràvem necessaris ja que són la manifestació de la creació d'un nucli costaner durant la primera meitat del segle XX. Realment els elements incorporats formen part de les primeres cases conservades de la primitiva Colònia del Carme, que després donaren lloc al nucli actual.

4- S'ha ampliat el nombre d'immobles tant en rústica com en els nuclis urbans de Manacor i Porto Cristo.

5- Pel que fa al patrimoni industrial, en el municipi de Manacor es va dur a terme un inventari del patrimoni industrial realitzat pel Departament de Promoció i Ocupació (FODESMA) del Consell de Mallorca l'any 2003. En aquest inventari es va dur a terme una fitxa de 90 immobles industrials. D'aquest inventari, s'ha fet una tria dels elements més significatius a nivell industrial, econòmic, arquitectònic i social (en el sentit de consciència col·lectiva de poble). Aquesta tria que contempla 12 elements s'ha fet tenint en compte la representativitat de les diferents indústries que han tingut una importància primordial entre finals del s. XIX i fins a la segona meitat del s. XX. A més s'ha valorat, el valor arquitectònic d'aquests immobles que de cap manera arriba a la categoria del patrimoni industrial de Palma o d'altres ciutats peninsulars (Barcelona, Cartagena...), però que a nivell social va tenir el mateix grau d'importància.

6- Respecte a l'escultura heràldica ja va ser contemplada l'any 1998 amb la incorporació al catàleg d'immobles que comptaven amb aquests tipus de béns: és el cas de la torre dels Enagistes, el convent de Sant Vicenç Ferrer, les cases de l'Ajuntament, el molí d'en Savina, la torre des Rafal Pudent, les cases des Fangar... Consideram que tornar a fer una fitxa d'aquests béns de manera individualitzada suposa duplicar la informació ja que resten protegits per la fitxa de catàleg de l'immoble.

7- També s'ha incorporat un element de cultura immaterial com Es Vimer que s'hauria de catalogar com a bé etnològic immaterial ja que com diu la definició de la llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears 12/1998, article 67, "els béns etnològics immaterials, com a usos, costums, comportaments o creacions, juntament amb les restes materials en què es puguin manifestar, seran salvaguardats per l'administració competent segons aquesta llei, i se'n promouran la investigació i la recollida exhaustiva en suports materials que en garanteixin la transmissió a les generacions futures". Aquesta és una figura relativament recent i és interessant la seva salvaguarda com a tradició manacorina.

8- Es va catalogar un gran jaciment urbà que es troba fora de la zona catalogada actualment com a BIC i que correspon al centre històric. És fruit de les intervencions

arqueològiques i troballes realitzades durant els darrers anys i que venen a confirmar les investigacions que es realitzen en els arxius històrics de Palma i Manacor i que es van publicant a les diferents edicions de les Jornades d'Estudis Locals de Manacor.

Les conclusions a les quals es va arribar després d'aquestes intervencions són:

En primer lloc, no hi ha cap dubte que la zona que compren el carrer Amargura davant la façana de l'església, on es va dur a terme l'excavació es tracta d'una part de l'antic fossar de Manacor. Això queda demostrat ja que antigament l'església es trobava orientada en sentit contrari a l'actual i la capçalera del temple donava en aquest fossar. De fet aquesta era la zona que fins ben entrat el s. XVIII formava part de les foranes del poble i es va començar a urbanitzar cap a finals del s. XVIII, amb les posades de les Barraques. A més hi ha documentació de què l'11 de setembre de 1763 el comte d'Ayamans va oferir a l'Ajuntament un solar de terra per canviar el cementiri i tot el terreny que estava davant l'església. No sembla que el trasllat del cementiri tengués lloc fins després de 1807, quan es va aprovar el pressupost (42.333 reals) del Cementiri de Manacor, data probable de la seva instal·lació a Son Coletes.

Així doncs tenim que les evidències arqueològiques mostren com el darrer enterrament localitzat en el fossar de la zona del carrer Amargura daten del s. XVIII per la ceràmica localitzada amb el primer individu enterrat. Per altra banda, la documentació escrita ja mostra com el cementiri està en funcionament fins a finals del s. XVIII.

Pel que fa al següent individu sencer localitzat durant l'excavació, l'aparició sota seu d'una moneda medieval de 1458 ens dona una edat aproximada del seu enterrament. Degut al desgast de la moneda que ens indica una acusada circulació pensam que aquest enterrament es produí ben a finals del s. XV, inclús durant la primera meitat del XVI, la qual cosa podria haver coincidit amb els episodis de pesta que hi ha a Manacor entre 1521 i 1523. Com a conclusió final, i a la vista de la revisió dels materials tenim un ventall cronològic clar que va des del s. XVIII fins a finals del s. XV - inicis del XVI.

Aquest ventall es pot ampliar si tenim en compte que a la cota final de l'excavació hi ha un predomini clar de material medieval tant islàmic com cristià. Això ens fa pensar en uns cinc cents anys d'utilització d'aquest espai. De totes maneres, només una excavació en extensió d'aquest indret ens permetria saber com ha funcionat aquest cementiri i que en queda d'ell.

En funció d'això i de la documentació històrica la zona arqueològica proposta correspon a l'espai delimitat pels carrers Amargura, Bosch, Joan Segura, Capellà Pere Lull, Arquitecte Bennàssar, carrer Rector Caldentey i la plaça del Cós.

9- S'han incorporat elements de defensa militar com són els nius de metralladora que hi ha en diferents indrets de la costa del terme municipal.

En resum, el total d'elements incorporats l'any 2012 són 275 repartits en els següents grups:

- 64 immobles d'arquitectura urbana
- 12 immobles d'arquitectura industrial
- 2 immobles eclesiàstics
- 1 molí
- 7 immobles de defensa militar
- 1 element de cultura immaterial
- 31 immobles d'arquitectura rural
- 79 elements etnològics
- 78 jaciments arqueològics

Pel que fa a les rutes d'interès cultural (ED), norma 49, els jaciments de s'Hospitalet Vell i Son Peretó formen part de la ruta arqueològica impulsada des del Servei de Patrimoni i Identitat Cultural del Consell de Mallorca. Aquests jaciments ja estaven catalogats des de l'any 1998 i actualment consten d'un entorn de protecció. Tant l'Ajuntament de Manacor com el Consell de Mallorca han realitzat una forta aposta per aquests jaciments perquè siguin un dels pilars fonamentals en aquestes rutes i amb la difusió de la prehistòria.

Un altra aspecte a incorporar es l'anomenat Inventari de Camins i Camades d'ús públic del terme municipal de Manacor, redactat l'any 1998 i aprovat definitivament pel plenari municipal en acord de data 4 de juny de 2001. Aquesta xarxa de camins i camades d'ús públic s'ha de mantenir i en certa manera aprofitar i complementar si cal dins la futura ordenació del Pla General per tal d'aprofitar la seva capilaritat territorial que genera grans oportunitats en el disseny de proposta sense gaires repercussions econòmiques.

5.12 Costes

El terme municipal de Manacor té aproximadament 35,6 Km lineals de costa. En aquest tram de la costa est de Mallorca es situen els nuclis urbans de s'Illot, Porto Cristo, Cala Magrana, Cala Mendia i Estany d'en Mas, Cales de Mallorca i Cala Murada.

No hi ha una connexió paral·lela a la costa entre aquest nuclis, sinó que els accessos són quasi sempre des de viaris que discorren per la part interior del territori (Ma-4014 i Ma-4023), més enllà dels 500 ml que definits com l'Àrea de Protecció Territorial per les DOT i PTiM.

Els terrenys inserits dins l'APT estan majoritàriament protegits per les determinacions de la Llei 1/1991 d'Espais Naturals, excepte excepcions identificades entre els nuclis de Porto Cristo i Cala Magrana, Anguila, Mendia i Estany, entre el nucli de S'Illot i Porto Cristo i internament dins el nucli de Cales de Mallorca / Cala Murada: Es domingos Petit.

Recordem que la regulació en matèria sectorial cal identificarla a la Llei 22/1988, de 28 de julio, de Costes i la seva reforma operada per la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral. De conformitat amb la Llei originària i la seva reforma, per determinar el domini públic marítim terrestre l'Administració de l'Estat ha de practicar un línia de partió que genera a més tot un seguit de servituds: trànsit, protecció i accés al mar. D'especial importància també és la zona d'influència (d'amplada mínima de 500 ml) on cal establir per part del planejament municipal certes restriccions per evitar l'edificació amb volums amb efectes masius o de pantalla.

En el litoral de Manacor existeixen tot un seguit de platges que tenen una configuració de cala, entesa com una penetració de la mar dins la costa amb perfils laterals mes o mens abruptes. Aleshores, aquestes cales poden trobar-se en zones urbanitzades: Cala Murada, Es Domingos Petit, Es Domingos Gran, Cala Antena, S'Estany d'en Mas, Cala Mendia, Cala Anguila, Cala Murta i Cala Morlanda o en zones sense urbanitzar: Cala Bota, Cala Virgili, Cala Pilota, Cala Magraner, Cala Sequer, Cala Barques, Cala Falcó, Cala Petita, Caló Rafelino. Com a contraposició a les Cales, tenim dues platges mes lineals i urbanes: la de Porto Cristo i s'Illot. Cal indicar que, el litoral de Manacor disposa de gran quantitat de perímetre sense urbanitzar, protegit o no per la Llei d'Espais Naturals, identificant-se aquest aspecte com un recurs turístic de primera

magnitud que no es troba a disposició del ciutadà o del visitant. De fet, dels 35,6 km lineals de costa, trobem un perímetre urbanitzat de 11,45 km lineals (32,16%), restant 2/3 parts del perímetre en estat natural.

A la costa de Manacor hi ha un port, al nucli de Porto Cristo, que resulta de titularitat autonòmica. Aquest Port es troba regulat per la Llei 10/2005, de 14 de juny, de Ports de les Illes Balears i Decret 11/2011, de 18 de febrer, d'aprovació del Reglament de desplegament i execució de determinats aspectes de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears. De conformitat amb aquesta Llei, el Port te identificada una zona de servei a partir de la qual cal desenvolupar un Pla Director del Port i haurà de ser qualificat com a sistema general portuari.

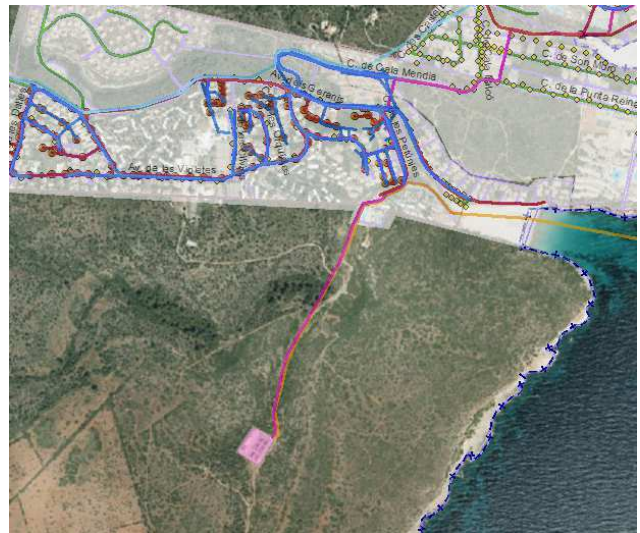
5.13 Sistemes Generals en sòl rústic

Dins el sòl rústic es poden localitzar diverses infraestructures al servei del municipi, de domini públic o privat.

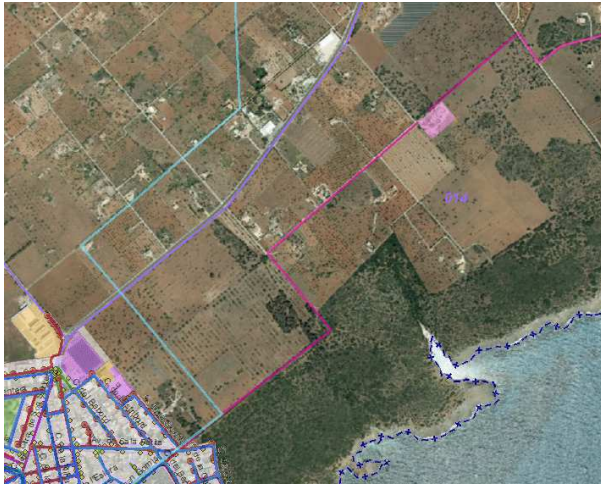
EDAR	servei	situació
Cales de Mallorca	Cala Murada, Es domingos, Cales de Mallorca	Pol 21 parcel 193
Cala Romàntica (Estany)	Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany	Pol 20 parcel 23
Porto Cristo- S'Illot	Porto Cristo S'Illot	Pol 14 parcel 26
Sa Canova (Manacor)	Dóna servei a Manacor, Son Talent i Son Macià a través d'un col·lector.	Pol 27 parcel 1076



Cales de Mallorca



Cala Romànica



Porto Cristo - S'Illot



Sa Canova Manacor

Emisaris

Des de l'EDAR de Cales de Mallorca hi ha un emissari que passa per la torrentera de Cala Antena fins a la mar.



Des de la EDAR de Cala Romántica (Estany) també hi ha un emissari que aboca davant la mateixa cala.



SUBESTACIONS ELECTRIQUES	servei	situació
Subestació es Bessons		Pol 26 parcel·la 8
Subestació Manacor		Parcialment dins sòl urbà i parcialment dins sòl rústic.
Subestació Porto Cristo		Pol 18 parcel·la 310



Subestació es Bessons



Subestació Manacor

Des d'aquesta subestació es dona servei a tot el terme municipal. La xarxa de distribució és de l'alta tensió o mitja tensió, soterrada o aèria. La subestació de Porto Cristo es troba prevista pel PDS Energètic (afectada pel traçat de la variant sud de Porto Cristo).

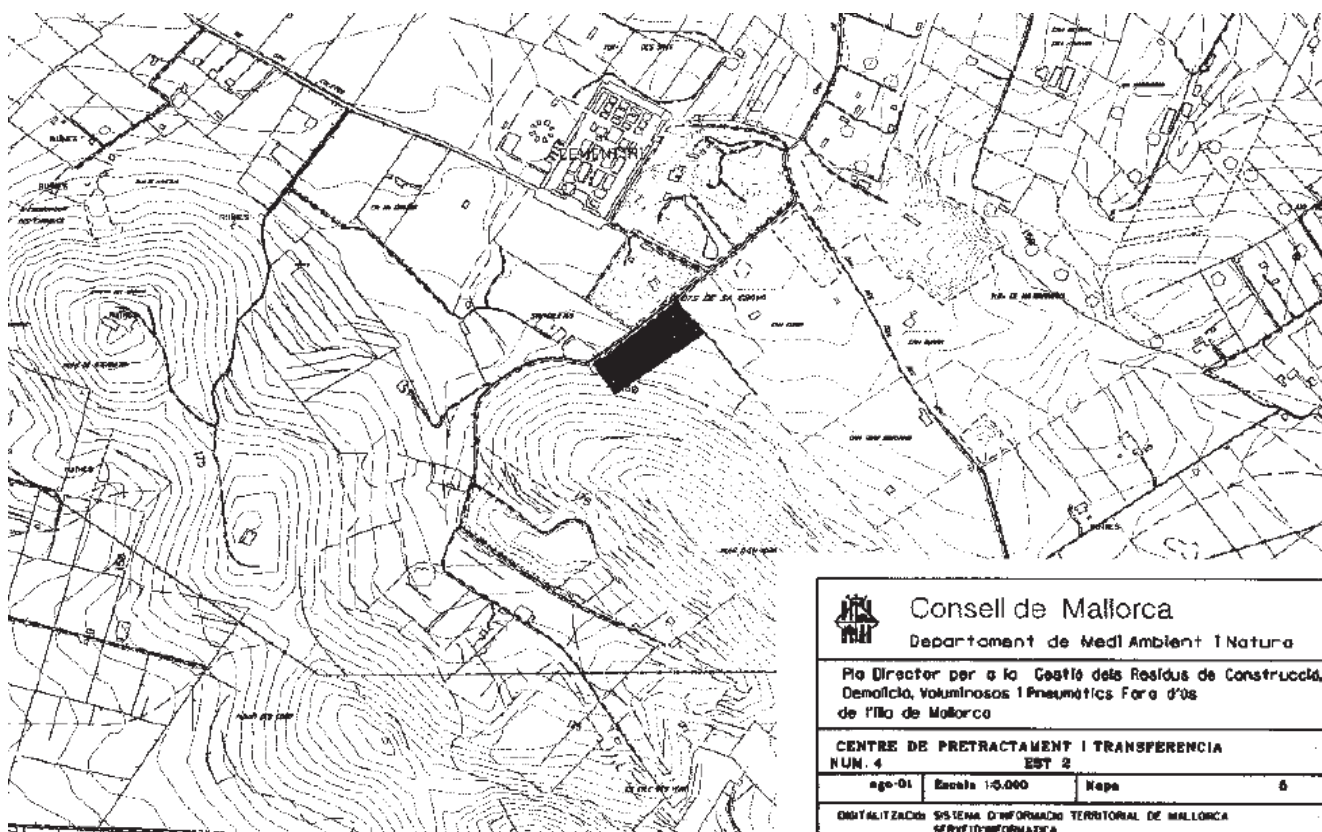
PLANTES DE TRACTAMENT DE RESIDUS	servei	situació
Centre pretractament	Zona est	Pol 34, parcel. 555-556

Decret 87/1990, de 20 de desembre, PDS per a la gestió dels residus sòlids urbans (Modificat per Llei 13/2012, de 20 de novembre)

PDS per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús.

A l'annex VI, UBICACIÓ EN EL TERRITORI DE LES INFRASTRUCTURES DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL es situen els CENTRES DE TRANSFERÈNCIA I PRETRACTAMENT, PLANTES DE TRACTAMENT I DIPÒSITS DE REBUIGS

El mapa 5 assenyalava la situació del centre de pretractament i transferència nombre 4 (est 2), ubicada a la zona de S'Ermita del terme municipal de Manacor, concretament al polígon 34, parcel·les 555-556.



Cal assenyalar que els parcel·la 555 i 556 grafades al mapa no es corresponen amb les parcel·les cadastrals.

Segons cartografia, sembla que s'han de referir a les parcel·les 1302 i 1303.



Identificació del centre de pretractament sobre les parcel·les 1302 i 1303 del polígon 34.

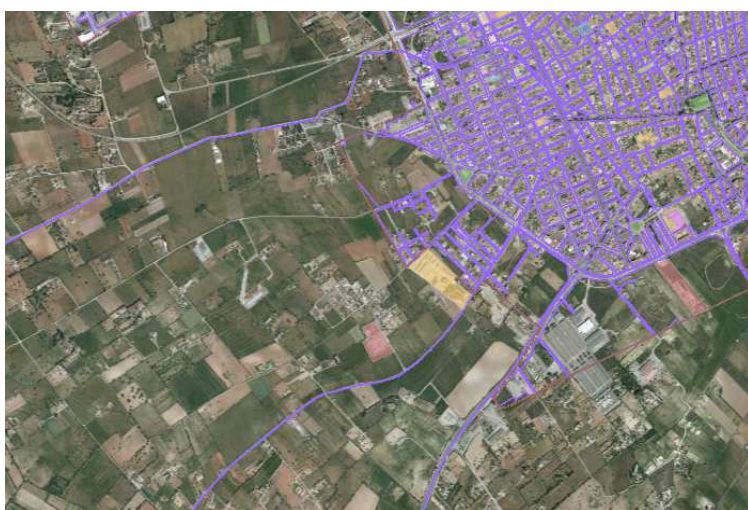
A més, al polígon 6 parcel·la 56, confronta amb la carretera Ma-715 (Manacor - Artà) i la nova via verda, es troba l'estació de transferència de Manacor, quasi al límit amb el terme municipal de Sant Llorenç.



Identificació del centre de tranferència sobre la parcel·la 56 del polígon 6.

ALTRES SSGG en SR	servei	situació
Aproscorn (privat)		Pol 7 parcel. 115
Centre Esportiu Jordi d'es Racó (privat)		Pol 6 parcel. 159
Camp de Futbol (privat) Andreu Pascual Frau		Pol 7 parcel. 115
Centre internacional de Tennis Rafel Nadal (privat)		
Cementiri		
Àrea d'usos funeraris (privat)		

Hi ha altres sistemes generals en sòl rústic que no es refereixen a les infraestructures però que s'han d'incorporar al planejament general, és el cas de:



Aproscorn



Centre Esportiu Jordi de's Racó i camp de futbol Andreu Pascual



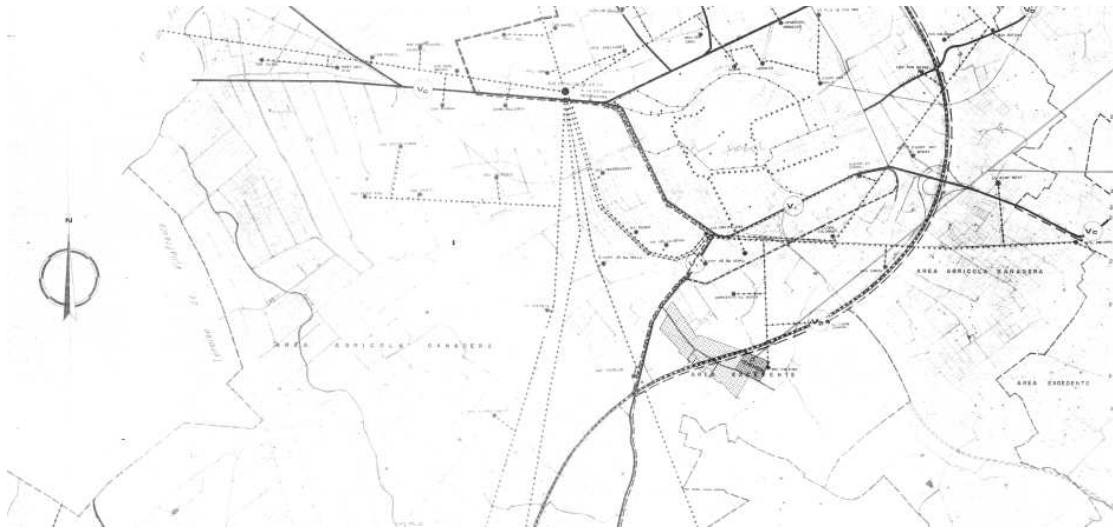
Centre Internacional de Tennis Rafel Nadal

En relació als usos funeraris, en el planejament s'ha d'assenyalar el cementiri municipal i el tanatori.

També cal assenyalar que l'any 1991 la Comissió Insular d'urbanisme en sessió celebrada dia 19 de juny va aprovar la modificació de les NNSR relativa a la regulació dels l'ús de dipòsit funerari, delimitant una àrea al voltant del cementiri municipal.



Situació del cementiri municipal i tanatori



GAS

El gasoducte segons el PDS energètic es trobava previst al municipi de Manacor amb un traçat que discorre en direcció de ponent cap a llevant provinent de Villafranca, essent el tram final en paral·lel a la costa i enllaçant Porto Cristo i Son Servera.



Al BOE de 20 de juny de 2013 es va sotmetre e informació pública el traçat del Gasoducte de transport primari Cas Tresorer-Manacor-Felantix, referit a un nou conducte soterrat de transport i distribució i a les seves instal.lacions complementàries. Part del traçat d'aquest gasoducte passa també pel terme municipal de Manacor.



5.14 Assentaments en el medi rural

Assentaments en el medi rural: En el terme municipal de Manacor, ja en el document de PG2007 es varen identificar:

1. Sa Gruta Rafelino,
2. Sa Marinera 1,
3. Sa Marineta 2,
4. Son Mas 1,
5. Son Mas 2,
6. Son Mas 3,
7. Ses Barraques,
8. Palma Sol
9. Son Negre

Un total de 9 assentaments en el medi rural (nuclis rurals) que tenen caràcter predominantment residencial que van apareixer com a nuclis aïllats de manera espontània, sense cap ordenació prèvia, i sobre els que s'han anat edificant tot un seguit de construccions al marge de conducta dictat per les normes.

La llei 2/2014 permet ara incloure'ls en el planejament com assentaments dins el medi rural sempre que amb independència de la seva classificació urbanística prèvia, es trobin integrats o conformassin trama urbana i compleixin algun dels següents requisits:

- Estiguin transformats per la urbanització comptant el seu àmbit amb la totalitat dels serveis urbanístics que, si escau, exigia el planejament sobre la base del qual es van executar i, en absència d'aquest, amb els bàsics, plenament funcionals i suficients per als usos a què donen servei.
- Que el seu àmbit, encara que hi manquin alguns dels serveis urbanístics bàsics, tenguí l'ordenació consolidada per ocupar l'edificació almenys dues terceres parts dels espais aptes per a aquesta, segons l'ordenació que s'estableixi.

A pesar d'aquest aspecte, l'administració insular, manté que per tal de poder incorporar aquests assentaments com a sòl urbà s'ha d'acreditar la seva legalitat. Aquest aspecte en relació a aquests assentaments es impossible de justificar, que que la totalitat van apareixer al marge de la legalitat, sense ordenació prèvia, per la qual cosa aquest punt resulta insalvable per part del planificador. Dit això, a pesar de poder donar compliment amb els punts anteriors no és possible classificar-los en el proper PG com assentaments urbans dins el medi rural al no poder acreditar la seva legalitat, requerida en la legislació estatal de sòl.

5.15 Delimitació del sòl urbà afectat per DT1^a Llei 7/2012.

La LOUS (maig 2014) defineix el concepte de sòl urbà a aplicar sobre els polígons existents com:

“ a. Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, o bé compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són ordenats com a assentaments en el medi rural d'acord amb el que preveu l'article 26 d'aquesta llei.

b. Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. La classificació com a urbans dels terrenys s'ha de mantenir al marge que siguin objecte d'actuacions urbanístiques. “

Així doncs el planejament municipal, dins la delimitació de sòl urbà, ha de detectar allà on són necessàries actuacions de transformació urbanístiques, bé per completar la urbanització en els casos de trobar-se en situació rural; o bé per modificar, complementar o millorar la urbanització en cas d'un sòl ja transformat o urbanitzat.

Les actuacions urbanístiques en el sòl urbà són:

- les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.
- les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
- les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

Sòl en situació urbanitzada: per tant, considerem que és sòl urbà en situació urbanitzada aquell integrat de manera legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis dels nuclis de població. S'entén que ocorre així quan les parcel·les, estiguin edificades o no, tinguin les dotacions i els serveis requerits per la legislació urbanística o els puguin arribar a tenir sense cap altres obres que les de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

Sòl en situació rural: considerem sòl urbà en situació rural aquell per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, i fins que acabi la actuació d'urbanització corresponent. És a dir, aquell delimitat dins una unitat d'actuació urbanística que permeti el seu pas de situació rural a urbanitzat.

Dins el sòl urbà delimitat l'any 1980 hi ha àrees en situació rural en les que cal delimitar unitats d'actuació per tal de completar la urbanització. El PGOU ha de delimitar aquestes ATU, encara que també es troben afectades pel règim transitori de la Disposició Transitòria Primera de la llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, que dona un règim de 3 anys / 4 anys per desenvolupar l'ordenació detallada o per aprovar-la i desenvolupar-la. El primer termini acaba el 23 de juny de 2015, moment en que es produirà aquesta desclassificació automàtica. Fins aquest moment, els terrenys es troben encara amb la possibilitat de desenvolupament.

5.16 Planta Hotelera al terme municipal.

	CATEGORIA	NOM	PLACES
Manacor	H	Can Guixa	36
Sona Macià			0
S'illot	H	Perla de s'Illot	359
	H	Club s'Illot	108
	H	Catalonia Colombo	267
	AT	Arcos Playa	201
	HA	Playa Moreia	289
	HS	Pinomar	111
	CH	La Familia	0
Porto Cristo	H	Sol i Vida	41
	H	Monteverde	222
	H	Felip	184
	H	Castell del Hams	411
	H	Estrella	53
Cala Magrana Cala Anguila i Estany d'en Mas	HA	Cala Mandia Park	199
	HA	Blau Punta Reina Resort	1743
	HA	Insotel Club Cala Mandia	1090
	H	Club Marmara del Mar	400
	H	Club Hotel Riu Romántica	512
	AT	Sol Romántica	80
Cala Murada	H	Cala Murada	152
	H	Valparaiso	66
	H	Club Hotel Riu Tropicana	712
	CH	El Quijote	15
Cala Domingos			0
Subtotal			7.251
Cales de Mallorca	H	América	636
	H	Canarios Park	615
	H	Maria Eugénia	386
	H	Samoa	629
	H	Sol Balmoral	667
	H	Sol Chiuahuas	411
	H	Sol Mastines	474
	HA	HA Eurocalas	792
	HA	Calas Park	330
	HA	Club Cala Romani	868
	Total		

H - hotel

AT - apartaments

HA – hotel apartaments

HS - hostal

CH – pensió / casa d'hostes

En el quadre anterior s'han relacionat tots els hotels donats d'alta a la Conselleria de Turisme i el total de les places autoritzades. A aquestes places, s'ha de sumar l'oferta turística situada en sòl rústic, que al terme de Manacor resulta de 21 establiments més, entre agroturismes i hotels rurals. De la relació hotels urbans relacionats per la Conselleria de Turisme, cal assenyalar que

els hotels Playa Moreia, Monteverde, Castell del Hams i Club Hotel Riu Tropicana estan situats en sòl rústic, i per tant, no s'ha de tenir en compte per l'estudi de capacitat turística en el sòl urbà.

Del total de les places turístiques situades dins del sòl urbà del terme municipal de Manacor, 11.425 places, l'activitat hotelera està molt localitzada i es concentra majoritàriament al Centro de Interés Turístico Nacional de Cales de Mallorca, on hi ha el 50% del total des les places hoteleres.

Hi ha un dos grans complexos situats entre Cala Mendia i Estany d'en Mas, l'hotel Insolet i Blau Punta reina, amb un capacitat de 1.090 i 1.743 places cada un.

La resta de places hoteleres, 2.784 places, estan repartides en 17 hotels, amb una mitjana de 160 places per hotel.

Les Normes Subsidiàries de Manacor inclouen l'ús turístic dins el grup 1er dels usos públics, i dins el text consolidat, a les fitxes de quadres de paràmetres urbanístics vigent de cada polígon, es detallen les condicions per a la implantació d'aquest ús.

Ara bé, la nova Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears ha variat el marc legislatiu en matèria turística per tal d'afavorir el creixement econòmic a mitjà i a llarg termini. Aquesta llei deroga, entre altres, la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears i el Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística de l'illa de Mallorca, per tant, s'han d'eliminar totes les referències d'aquests que apareixen al text consolidat i referir-nos a la nova llei.

A l'article 5, ordenació de l'oferta turística, s'indica que els municipis que no estiguin adaptats als plans directors sectorial d'ordenació turística han de respectar una ràtio mínima de 60 m2 de parcel·la per plaça fins que s'hi adaptin, i serà exigible als nous establiment d'allotjament turístic i a les ampliacions del nombre de places d'allotjament dels ja existents, excepte en les operacions de reconversió.

Isabel Romero Aguade

Antonio Planas Bauza

Arquitectes Directors

30/04/2015

ANNEX I RELACIÓ EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS NS VIGENTS