

# **PLA GENERAL**

**FASE AVANÇ:**

**DOCUMENT DE PROPOSTA**



## ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.
2. ENQUADRE JURÍDIC DE L'INSTRUMENT PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. FASE AVANÇ.
- 3.1. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL PLA: ESTRATÈGIES DE PLANIFICACIÓ.
- 3.2. SINTESI DE LES ALTERNATIVES I DELS OBJECTIUS I CRITERIS URBANÍSTICS, AMBIENTALS O SOCIALS: CONCRECIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES.
- 3.3. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.
- 3.4. INFORME AMBIENTAL PRELIMINAR

ANNEX I : SUGGERIMENTS AL DOCUMENT DE PG FASE MEMORIA ESTRATÈGIES, ACCIONS I ACTUACIONS. Abril 2015.

ANNEX II: QUADRE RESUM: ESTRATÈGIES, ACCIONS I ACTUACIONS. Gener 2015.

ANNEX III: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

FULL 1	ESTRUCTURA GENERAL	E:1/25.000
FULL 2a	NUCLI DE MANACOR	E:1/10.000
FULL 2b	NUCLI DE PORTO CRISTO	E:1/10.000
FULL 2c	NUCLI DE CALES	E:1/10.000
FULL 3	QUANTIFICACIÓ DEL MODEL	E:1/50.000
QUADRE RESUM NUMÈRIC		

## 1. INTRODUCCIÓ

Repensar el present per afrontar el futur es el repte pendent de l'ordenació territorial i l'urbanisme en l'àmbit de Mallorca. Començam amb l'expressió repensar el present, per que qualsevol actuació de proposta ha d'atendre al present. Present vol dir on som, qui som i sobre tot com som, en definitiva, vol dir contexte. Aquest contexte ens ha d'ajudar a afrontar la proposta pel futur. Per això, s'ha de fugir d'aquelles idees o maneres que res tenen a veure amb el contexte local. Les idees han de sorgir precisament de l'anàlisi d'aquest contexte i cal ser molt crític amb les aportacions exteriors que donen resposta a altres contextes.

Però no ens equivoquem, contexte no ho és tot tampoc. En la mateixa línia, urbanisme no ho és tot. Per sobre contexte i urbanisme hi ha d'haver estratègia. L'urbanisme no és res més que una tècnica per desenvolupar estratègies amb incidència directe sobre la trama urbana, però això no ho és tot. L'urbanisme en si mateix no serveix per "arreglar problemes". A la tècnica urbanística si no se la dota d'estratègies contextualitzades, perd tot el sentit, fins al punt de que si fos així totes les ciutats serien homogènies, tots els nuclis de Mallorca serien homogenis, en definitiva no existiria la singularitat. Però realment, ja no és així? S'intenten generar normes, reglaments, plans territorials, plans urbanístics que no atenen a la realitat existent i proposen generar nova trama en funció de regulacions alienes a les trames existents. De fet, quasi tots els nous creixements a l'Illa son homogenis: tots els desenvolupaments residencials i el polígons industrials i de serveis son iguals, o fins i tot, si no ho son, lluiten per ser-ho. En definitiva, anam perdent singularitat a favor d'una homogeneització que ens portarà, a la llarga, a perdre contexte. L'estratègia per la ciutat, entesa com aquell conjunt d'idees presents en qualsevol decisió que l'afecta (no només l'urbanisme), es un aspecte de poca incidència a Mallorca, quan el debat s'hauria de concentrar realment en aquest aspecte per poder deixar després fluir l'urbanisme d'una manera més tècnica, més pacífica, menys arbitrària.

Serveixi aquesta reflexió com a punt d'inici del document d'Avanç del Pla General que de sortida, es troba molt limitat en actuacions per la forta regulació territorial que quasi obliga a fer les coses d'una forma concreta, sense gaire alternatives, molt homogènia. Intentarem deshomogeneitzar i afegir contexte encara que això ens porti més d'un ensurt en la tramitació, però ho farem per que creiem que ens ajudara a ser singulars, diferents o senzillament, a ser qui ja som.

Aquest Avanç resulta la continuació del document tècnic anomenat Memòria d'Estratègies, accions i actuacions que fou exposat al públic en data 5 de gener de 2015 i que en l'annex I del present document de proposta s'analitza el seu resultat.

## 2. ENQUADRE JURÍDIC DE L'INSTRUMENT PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. FASE AVANÇ

La normativa marc per a la redacció del Pla General és la recent Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB número 43 de 29 de març de 2014) i d'entrada en vigor en data 29 de maig de 2014. D'aquest document podem extreure els següents punts als quals ha de donar resposta el document tècnic final:

El Pla General, com a instrument d'ordenació integral del territori, ha de comprendre el terme municipal complet, classificar el sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent, definir els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i establir les previsions temporal o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió (art. 35 LOUS).

Els Plan General precisa de la següent documentació (art. 36 LOUS):

1. Memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els estudis complementaris necessaris.
2. Plànols d'informació i ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament.
3. Normes urbanístiques amb text articulat amb les determinacions de cada classe i categoria de sòl.
4. Ordenances d'Urbanització i Edificació reguladores dels aspectes constructius, tècnics o similars.
5. Informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes i ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.
6. Documentació ambiental que exigeixi la legislació sectorial.
7. Catàleg d'elements i espais protegits.

Els Plan General ha de contenir les següents determinacions estructurants (art. 41 LOUS):

- a) classifica el sòl (urbà, urbanitzable i rústic) i assenyament dels usos i les edificabilitats globals assignats a les àrees de desenvolupament urbà i la identificació de les superfícies de cada classe i categoria de sòl.
- b) Defineix els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori integrat per:
  - sistema general viari i de comunicacions (SGV), i les seves zones de protecció, incloent xarxes viàries i ferroviàries i les seves instal·lacions vinculades (estacions de ferrocarril, autobusos, ports)
  - el sistema general d'espai lliure públic (SGELP) destinats a àrees de joc, jardins i parcs en proporció no inferior a 5 m<sup>2</sup>s per habitant i nucli en relació a la capacitat de població total prevista.

- el sistema general d'equipament comunitari (SGEQ) en proporció adequada a la capacitat de població prevista i per a centres públics que compren els següents centres al servei de la població:
  - a) Educatiu: docents i d'ensenyament en tots els seus nivells
  - b) Esportiu: instal·lacions per a la pràctica de l'esport amb localització preferent als sòls d'equipament educatiu.
  - c) Cultural: biblioteques, teatres, museus i altres de finalitats anàlogues.
  - d) Sanitari i assistencial: instal·lacions i serveis sanitaris, d'assistència i benestar social.
  - e) Administratiu i institucional: els elements que integren les xarxes institucionals i dependències de les administracions públiques i els seus ens instrumentals, les judicials i les altres de naturalesa anàloga .
  
- el sistema general d'infraestructures (SGI) com centres productors d'energia, línies de conducció i distribució, depuració d'agües,... en proporció adequada a la població prevista.
  - a) Previsions temporals per al desenvolupament de les seves previsions, o si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació.
  - b) Normativa per a les diferents categories de sòl rústic i mesures de protecció del medi ambient, natura i paisatge, els elements i conjunts naturals o urbans, de conformitat, si s'escau, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.
  - c) L'avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per aquest tipus d'habitatge per les actuacions urbanístiques que es prevegin.

El Pla General Municipal ha de contenir les següents determinacions de caràcter detallat (art. 42 LOUS):

1. En el sòl urbà i urbanitzable directament ordenat:
  - a. Assenyalament de les actuacions urbanístiques previstes i delimitació dels àmbits d'actuacions.
  - b. Qualificació de la totalitat dels terrenys inclosos, definint els corresponents usos detallats i les característiques de l'edificació.
  - c. Definició dels terrenys assignats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis en funció de la capacitat potencial del Pla.
  - d. Traçat i característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i rasants.
  - e. Característiques i traçat de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists.
  - f. Reglamentació detallada de l'ús, el volum i les condicions higiènic sanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
  - g. Mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal d'acord amb el que s'estableix a l'article 10 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
  - h. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable directament ordenat, en què s'han d'incloure els terrenys anteriorment classificats com a urbanitzables als quals no s'hagi culminat l'execució de les determinacions del seu planejament de

desenvolupament, les anteriors determinacions expresaran les que conserven, modifiquen i perfeccionen de l'ordenació preexistent.

2. En els assentaments en el medi rural, llevat que el mateix pla els difereixi a la formulació d'un Pla Especial:

- a. Ordenació prioritzant el manteniment del seu caràcter i de la seva integració paisatgística en l'entorn. No haurà de preveure obligatòriament les reserves legals per equipaments i espais lliures públics que siguin exigibles a la resta de sòl urbà. En conseqüència la seva població potencial, el calcul de la qual no s'ha de fer fins que siguin objecte d'ordenació detallada, no computarà als efectes de les reserves obligatòries d'espais lliures públics pel municipi.
- b. Determinació de les peculiaritats i excepcions que justificadament procedeixin respecte dels serveis urbanístics bàsics.
- c. El règim dels assentaments en medi rural podrà determinar l'obligatòria constitució en comunitat de propietaris per tal de subvenir a les despeses derivades de la formulació del planejament, de l'execució i la gestió de les determinacions d'aquests i de la ocnervació de les infraestructures i dels equipaments que en l'ordenació es contemplin.

3. En sòl urbanitzable no ordenat pel Pla General:

- a. Delimitació del seu àmbit i concreció dels sectors per al seu desenvolupament.
- b. Defineix els àmbits dels sistemes generals d'espais lliures públics, equipaments i infraestructures que s'hagin de preveure pel planejament de desenvolupament .
- c. Traçat de les connexions amb les xarxes i els centres dels sistemes generals d'infraestructures existents i determinació de les actuacions d'ampliació d'aquestes que, si s'escau, siguin necessàries.
- d. Assenyalament de les característiques generals a què, si s'escau, hagin d'ajustar-se les edificacions.

4. En sòl rústic:

- a. Les mesures i condicions que calguin per a la conservació i la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals pels valors que s'acreditin, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics.
- b. Les mesures i les condicions que calguin per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.
- c. La prevenció dels rics naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.

Les anteriors determinacions de contingut del Pla General d'Ordenació han de trobar-se redactades en la següent documentació gràfica i escrita (art. 36 LOUS):

a. **Memòria descriptiva i justificativa del Plan** amb els estudis complementaris, de conformitat amb l'establert en la LOUS. Ha de establir les conclusions derivades de la informació urbanística rellevants per a l'ordenació del territori, analitzar les alternatives possibles i justificar el model elegit, les determinacions de caràcter general i les corresponents a les diverses classes de sòl. S'ha de referir als següents punts:

- La integració del programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat durant el procés de formulació i tramitació de pla per garantir l'efectivitat dels drets de participació que reconeix la legislació aplicable.
- Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, si s'escau, en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla.
- Informació urbanística, acompanyada dels estudis complementaris que compren:
  1. Planejament urbanístic vigent amb anterioritat.
  2. El planejament d'ordenació territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del Pla.
  3. Les característiques del territori.
  4. Les característiques de la població assentada sobre el territori. S'ha d'incloure la variable del sexe en les estadístiques, les enquestes i la recollida de dades que es duguin a terme.
  5. Les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, hidrants per incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals i de la pluja.
  6. Les obres i les infraestructures programades i la política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.
  7. L'assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del Pla.
  8. Els altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del Pla.
- Els objectius de l'ordenació, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels aspectes següents:
  1. La classificació del sòl, d'acord amb els criteris que estableix aquesta llei.
  2. L'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions del document de l'informe ambiental que integra la documentació del Pla, i l'adequació als criteris que fixen els instruments d'ordenació territorial.
  3. Diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, hidrants per incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació d'aigües residuals i de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i la descripció i justificació de les obres i la procedència dels recursos necessaris per adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.
- Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, en un plànol de situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en que se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.
- Una memòria social del pla general com a document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també en forma part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció

específica amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones, així com afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

a. Els **plànols d'informació i ordenació urbanística** del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis que s'estableixin en el pla.

b. **Normes Urbanístiques** que estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla. Les normes urbanístiques contenen també ordenances d'urbanització o edificació a fi de regular amb caràcter general els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions d'urbanització, edificació, rehabilitació, reforma i ús del sòl.

c. **L'informe de sostenibilitat econòmica** de les actuacions previstes, i de l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions. Conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats.

d. La **documentació ambiental** que exigeix la legislació sectorial i com a mínim, l'informe medioambiental.

e. El **catàleg d'elements i espais protegits**.

La documentació anterior es requereix indispensable per a la redacció del document tècnic que s'eleva a provació inicial.

Ara bé, en la fase en que ens trobem, fase d'Avanç, la LOUS indica en l'article 51 el tipus de documentació necessària, així com la tramitació a seguir:

**“Article 51. Avanç del Pla.**

- 1. En els procediments de primera formulació o de revisió del Pla General i prèviament a la seva aprovació inicial s'ha de formular un avanç del Pla en què s'exposin els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes per tal que es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*
- 2. També es pot formular un avanç d'una modificació d'un pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament que se sotmetrà a idèntica tramitació.”*

Aleshores, l'article no determina d'una manera clara la informació gràfica i escrita a incorporar al document tècnic, únicament indica la necessitat d'exposar criteris, objectius i solucions generals adoptades.

En el Reglament de la LOUS, sotmès a exposició pública i pendent d'aprovació definitiva, en l'article 144 es perfila un poc més la naturalesa del document:



**“Article 144. Avanç del Pla.**

1. *En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial s’ha de formular un avanç del pla en què s’exposin els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L’avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d’un mes, en els termes establerts a l’apartat 4 d’aquest article per tal que es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*
2. *També es pot formular un avanç d’una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació.*
3. *L’avanç de planejament ha de contenir:*
  - a) *Els objectius i els criteris generals del pla.*
  - b) *Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l’elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.*
  - c) *La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d’ordenació.*
  - d) *Si l’instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar per tal que l’òrgan ambiental pugui determinar l’amplitud, nivell de detall i grau d’especificació de l’informe de sostenibilitat ambiental, sens perjudici del què pugui establir la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.*
4. *El document d’avanç es sotmet al tràmit d’informació pública mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el què s’indicarà que el seu contingut resta a disposició del públic en les oficines de l’administració actuant i indicant així mateix l’horari per efectuar la seva consulta presencial. Igualment el tràmit d’informació pública tindrà lloc amb mitjans telemàtics, publicant en la corresponent adreça o en el punt d’accés electrònic de l’administració actuant l’esmentat edicte i el contingut íntegre del document d’avanç.*
5. *Els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d’informació pública seran analitzats i valorats per l’administració responsable de la redacció del pla, amb l’objecte de confirmar o rectificar els criteris i solucions generals del planejament. Aquesta valoració s’expressa mitjançant l’acord d’aprovació inicial de l’instrument de planejament.”*

Aleshores, encara que el Reglament de la LOUS no sia d’aplicació (va assolir l’aprovació definitiva pel Ple del CIM en data 16 d’abril de 2015 i es troba pendent de publicació al BOIB i d’entrada en vigor), sembla coherent seguir el guió documental del Reglament només amb caràcter orientatiu i potestatiu, sense que tingui caràcter obligatori, donada la manca d’aprovació definitiva del reglament:

- OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL PLA: ESTRATÈGIES DE PLANIFICACIÓ.
- SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES I DELS OBJECTIUS I CRITERIS URBANÍSTICS, AMBIENTALS O SOCIALS: CONCRECIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES.
- DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D’ORDENACIÓ.
- INFORME AMBIENTAL PRELIMINAR.

### 3.1 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL PLA: ESTRATÈGIES DE PLANIFICACIÓ

A la vista de l'objectiu general enfocat cap al posicionament territorial i estratègic de Manacor dins l'illa de Mallorca, mantenint, reforçant i potenciant el seu caràcter rellevant a nivell comarcal i entenent que tots els seus nuclis han de funcionar sota un model de malla reagrupats de la següent manera:

1. Manacor / Son Macià / Son Talent / Piug de Son Talent;
2. Proto Cristo / S'Illot / Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany den Mas / Sa Marineta;
3. Cales de Mallorca / Cala Domingos / Cala Murada

Cada nucli ha de ser complementari amb el altres, intentant no generar una competència interna en relació a l'ordenació proposada.

L'objectiu general ha de desenvolupar preferentment la cultura i l'esport.

El document del PGO incorpora tot un seguit de línies d'actuació basades en els següents quadres d'estratègies i accions, coincident a les exposades al públic el gener de 2015.

## A. ELEMENT MARC

### A1. Entorn natural

**E.A1.1** Procurar la protecció de l'entorn paisatgístic i els seus elements naturals

**ACCIOE.A.1.1.1** Prendre en consideració els límits urbans com a zona d'intercanvi entre la ciutat i el seu entorn (cicle de l'aigua, vegetació, fauna salvatge, usos recreatius) i crear condicions per a la penetració del paisatge circumdant dins la ciutat.

**ACCIOE.A.1.1.2** Establir mesures contundents per evitar futures ampliacions no previstes dels assentaments.

**ACCIOE.A.1.1.3** Fomentar l'ús recreatiu dels espais naturals

**ACCIOE.A.1.1.4** Preservar la biodiversitat i els ecosistemes naturals de l'entorn.

**ACCIOE.A.1.1.5** Minimitzar l'impacte de les substàncies tòxiques en la flora, fauna i recursos hídrics.

**ACCIOE.A.1.1.6** Preservar o recuperar corredors ecològics a escala municipal i regional per connectar les diverses zones verdes.

**E.A1.2** Fer un ús sostenible del paisatge circumdant com a recurs econòmic i social.

**ACCIOE.A.1.2.1** Oferir àrees d'ús recreatiu a zones naturals pròximes amb connexions atractives amb les zones urbanes per afavorir el contacte amb l'entorn natural i oferir oportunitats de gaudiment del cap de setmana a les proximitats de les àrees residencials.

**ACCIOE.A.1.2.2.** Desenvolupar i fomentar l'agricultura ecològica de la regió (mercats de productes locals).

**E.A1.3** Planificar segons les característiques climàtiques, topogràfiques i geològiques del lloc.

**ACCIOE.A.1.3.1** Aprofitar (i preservar) els elements paisatgístics i topogràfics que puguin afavorir el clima urbà i evitar barreres en els corredors de vent.

**ACCIOE.A.1.3.2** Mantenir la indústria i les fonts inevitables de contaminació atmosfèrica allunyades dels corredors d'importància pel clima urbà i atendre la direcció dels vents dominants a l'hora d'ampliar zones urbanes.

**ACCIOE.A.1.3.3** Tenir en compte les condicions climàtiques locals pel disseny dels espais públics i dels edificis.

**ACCIOE.A.1.3.4** Atendre a la topografia local pel sistema de transports, eficiència energètica i pels sistemes hídrics.

**ACCIOE.A.1.3.5** Planificar atenent les condicions geològiques (sòl, aigües subterrànies...), per exemple les zones verdes, sistemes de gestió d'aigües pluvials i la distribució de l'edificació.

### A2. Entorn construït

**E.A2.1** Fomentar una estructura urbana policèntrica compacta i orientada al transport públic.

**ACCIOE.A.2.1.1** Promoure una estructura urbana policèntrica amb bona accessibilitat als serveis bàsics i al centre de la ciutat com a principal proveedor d'infraestructuras de primer ordre i de llocs de treball.

**ACCIOE.A.2.1.2** Organitzar la ciutat com una xarxa de barrades d'usos mixtes amb característiques i identitat pròpies.

**ACCIOE.A.2.1.3** Concentrar els desenvolupaments urbans en ubicacions amb alt potencials pel transport públic, localitzant els nous desenvolupaments i nous edificis en zones consolidades al llarg d'eixos de transport públic.

**ACCIOE.A.2.1.4** Procurar una gestió integrada del sòl a escala local i regional.

**E.A2.2** Estudiar les possibilitats de concentració i descentralització de les xarxes de subministrament i dels sistemes d'eliminació de residus.

**ACCIOE.A.2.2.1** Estudiar la concentració descentralitzada de les xarxes de subministrament d'energia.

**ACCIOE.A.2.2.2** Procurar la descentralització del tractament de residus a escala de barriada o escala d'edifici.

**E.A2.3** Promoure l'ús, la reutilització i revitalització del patrimoni cultural

**ACCIOE.A.2.3.1** Respectar el patrimoni cultural de la regió en el que respecte als teixits urbans històrics.

**ACCIOE.A.2.3.2** Prendre com a referència les tipologies edificatòries regionals i locals, l'estil de vida de la zona, l'estètica desenvolupada per la tradició artesanal,... I procurar conservar i reutilitzar elements existents com edificis, infraestructures i de l'espai públic (genius loci: continuïtat del patrimoni cultural urbà).

## **B. ESTRUCTURA URBANA**

### **B.1 Demanda de sòl**

**E.B.1.1** Promoure la reutilització del sòl i de les edificacions existents per reduir la demanda de sòl i de noves edificacions.

**ACCIOE.B.1.1.1** Defensar una ciutat compacta aprofitant totes les oportunitats de desenvolupament interior.

**ACCIOE.B.1.1.2** Otorgat prioritat a la rehabilitació de les zones ja urbanitzades ben localitzades.

**ACCIOE.B.1.1.3** Minimitzar la proporció d'habitatges, edificis i parcel·les desocupades a través de la gestió municipal.

**E.B.1.2** Desenvolupar estructures urbanes d'alta densitat qualificada.

**ACCIOE.B.1.2.1** Orientar el desenvolupament urbà cap a l'alta densitat qualificada com a forma de reduir el consum de sòl i promoure l'alta densitat social en zones aptes per aquest nou desenvolupament.

**ACCIOE.B.1.2.2** Recurir a tipus edificatoris compactes i de varies plantes per a usos residencials i comercials.

**ACCIOE.B.1.2.3** Estudiar si es possible augmentar de densitat mitjançant la reducció al mínim de la reserva de sòl pel trànsit motoritzat i zones d'aparcament.

### **B.2 Ús del sòl**

**E.B.2.1** Aconseguir un equilibri entre usos residencials, terciaris i educatius, assegurant el correcte subministrament de bens i serveis i una dotació adequada d'equipaments socials i recreatius.

**ACCIOE.B.2.1.1** Assegurar una proporció adequada d'habitatges i llocs de treball.

**ACCIOE.B.2.1.2** Oferir una proporció adequada d'habitatges i locals comercials, dotacions culturals, educatives i socials.

**ACCIOE.B.2.1.3** Incluir, en els nous desenvolupaments, dotacions que serveixin com a punt de reunió de la comunitat, entesa com a residents del conjunt de la barriada.

**ACCIOE.B.2.1.4** Conservar i reforçar la mescla d'usos preexistents, incorporant nous usos a aquelles àrees monofuncionals.

**ACCIOE.B.2.1.5.** Garantir que les dotacions estan convenientment distribuïdes i a curta distància dins de la barriada o ciutat.

**E.B.2.2** Permetre la mescla d'usos a totes les escales, dins de l'edifici, en cada illeta i en cada barriada.

**ACCIONE.B.2.2.1** Afavorir la diversitat i la flexibilitat de les estructures urbanes i de la edificació per facilitar els canvis d'ús al llarg del temps.

**ACCIONE.B.2.2.2** Generar zones diferenciades amb diferent grau de mescla d'usos o amb diferent proporcions de cada ús.

### **B.3** Espais públics

**E.B.3.1** Proporcionar espais públics atractius per a la vida quotidiana, atenent el potencial de la vitalitat urbana, la legitimitat i la connectivitat de les formes d'organització espacial utilitzades.

**ACCIOE.B.3.1.1** Oferir suficients espais públics pròxims a les zones residencials i de treball.

**ACCIOE.B.3.1.2** Fomentar la multifuncionalitat i una identitat contrastada dels espais públics.

**ACCIOE.B.3.1.3** Fer servir una diversitat de dissenys urbans, tipologies edificatòries i elements paisatgístics que generin barrades vives amb caràcter propi.

**ACCIOE.B.3.1.4** Plantejar un sistema jerarquitzat d'espais públics (places, parcs i carrers) que es trobin interconnectats a través de xarxes peatonals i que proporcionin una diversitat d'elements atractius en els itineraris, evitant barreres arquitectòniques.

**ACCIOE.B.3.1.5** Crear oportunitats de comunicació i trobada a partir del disseny d'espais oberts suficients, en quantitat i qualitat, per possibilitar el contacte social en zones d'alta densitat (per exemple: centres de barriada).

**ACCIOE.B.3.1.6** Proporcionar elements urbans i d'arquitectura d'alt valor estètic que permetin una varietat d'experiències sensorials.

**ACCIOE.B.3.1.7** Minimitzar la superfície dedicada en exclusiva al trànsit rodat i la molèstia que suposa per l'espai públic el trànsit motoritzat (en seguretat i renou)

### **B.4** Paisatge i espais verds

**E.B.4.1** Integrar els elements i els cicles naturals en el teixit urbà.

**ACCIOE.B.4.1.1** Crear i conservar hàbitats per la flora i la fauna silvestres interconnectats amb xarxes, incloent corredors verds cap al paisatge circumdant.

**ACCIOE.B.4.1.2** Maximitzar les superfícies toves que permetin sembrar espècies vegetals.

**ACCIOE.B.4.1.3** Crear, mantenir o recuperar elements vegetals i aquàtics en l'interior de la ciutat, especialment els que permetin regulació bioclimàtica

**ACCIOE.B.4.1.4** Conservar les bales i riberes naturals de les superfícies d'aigua i restaurar-les allà on sigui precís.

**ACCIOE.B.4.1.5** Minimitzar les superfícies dures.

**ACCIOE.B.4.1.6** Procurar establir una jerarquia equilibrada de zones verdes públiques, semipúbliques i privades, proporcionant oportunitats per que els residents cuidin els

seu propis jardins i estudiant la possibilitat de generar horts urbans en zones adequades.

## **B.5 Confort urbà**

**E.B.5.1** Procurar un alt nivell de confort diari, estacional i anual en els espais exteriors.

**ACCIOE.B.5.1.1** Analitzar l'exposició dels espais públics a les condicions bioclimàtiques per permetre un ús al llarg del dia i any.

**ACCIOE.B.5.1.2** Augmentar la capacitat d'absorció del sòl urbà mitjançant la plantació i manteniment d'arbres i altres espècies vegetals, construcció de cobertes i façanes ajardinades i la conservació de superfícies no pavimentades allà on es consideri adequat.

**ACCIOE.B.5.1.3** Reduir l'impacte sobre la salut i la qualitat de vida de les persones de, les infraestructures de telecomunicacions i de subministrament elèctric, de les catenàries del ferrocarril i d'altres dispositius.

**E.B.5.2** Minimitzar els nivells de renou i contaminació atmosfèrica.

**ACCIOE.B.5.2.1** Evitar les fonts del renou amb mesures actives per reduir emissions procedents del trànsit, dels usos comercial i les activitats esportives i d'oci.

**ACCIOE.B.5.2.2** Millorar la qualitat de l'aire amb la reducció d'emissió de gasos i de partícules a l'atmosfera per part del trànsit.

**ACCIOE.B.5.2.3** Minimitzar l'impacte de les obres de construcció sobre el confort urbà.

## **B.6 Edificació**

**E.B.6.1** Maximitzar les condicions de confort interior i la conservació dels recursos durant el cicle de vida dels edificis.

**ACCIOE.B.6.1.1** Conservar i reutilitzar els edificis existents per el mateixos o altres usos i promoure la rehabilitació.

**ACCIOE.B.6.1.2** Fer servir sistemes constructius, de climatització i de ventilació que consumeixin poca energia i que aprofitin l'energia solar pasiva.

**ACCIOE.B.6.1.3** Utilitzar materials de construcció que siguin saludables en tot el seu cicle de vida.

**ACCIOE.B.6.1.4** Maximitzar la durabilitat, la facilitat de montatge i la capacitat de reciclatge dels materials i de les estructures.

**ACCIOE.B.6.1.5** Dissenyar edificis flexibles que puguin adaptar-se a les noves necessitats al llarg de la seva vida útil.

**ACCIOE.B.6.1.6** Reduir els requisits de manteniment dels edificis.

**E.B.6.2** Dissenyar edificis flexibles, expressius i accessibles.

**ACCIOE.B.6.2.1** Dissenyar edificis flexibles que facilitin el canvi d'ús durant la seva vida útil i la transformació i adaptació dels espais interiors per part dels usuaris.

**ACCIOE.B.6.2.3** Disenyar edificis expresius i que seggereixin formes innovadores d'habitar.

**ACCIOE.B.6.2.4** Cercar noves solucions residencials per a persones majors, incloent habitatges per la convivència intergeneracional.

**ACCIOE.B.6.2.5** Fer servir tipologies edificatòries adequades per a la mescla d'usos.



## C. TRANSPORT

### C.1 Mitjans de transport no motoritzats i transport públic

**E.C.1.1** Minimitzar les distàncies (temps i espai) entre activitats per reduir les necessitats de desplaçament.

**ACCIOE.C.1.1.1** Dissenyar estructures urbanes pensades pel peató amb distàncies reduïdes, disposant les edificacions de manera que permetin l'existència de xarxes peatonals sense grans desviaments.

**ACCIOE.C.1.1.2** Integrar tots els principals focus d'activitat en l'interior de les barriades amb mescla d'usos i pròxims a les aturades dels transport públic, garantint la connectivitat amb altres destins fora de les barriades.

**ACCIOE.C.1.1.3** Crear espais oberts (places, parcs, carrers...) d'alta qualitat pròxims a les zones residencials per reduir la demanda de desplaçaments cap a llocs d'oci.

**E.C.1.2** Fer de les vies peatonals i de ciclistes la xarxa principal de comunicacions en l'interior de la barriada.

**ACCIOE.C.1.2.1** Interconnectar les vies peatonals i ciclistes formant una xarxa densa i en la mesura del que sigui possible independent de les principals xarxes de trànsit motoritzat, però no aïllada per evitar problemes de seguretat.

**ACCIOE.C.1.2.2** Integrar en la xarxa de vies de peatons i ciclistes espais públics d'alta qualitat i una diversitat d'activitats que facin atractiu el passeig i facilitin el control social.

**ACCIOE.C.1.2.3** Dissenyar una xarxa atractiva de vies ciclistes que permeti una circulació ràpida més enllà de l'escala de barriada.

**ACCIOE.C.1.2.4** Proporcionar accessibilitat universal als edificis i a les xarxes de transport.

**E.C.1.3** Concedir prioritat al transport públic per a les connexions fora de la barriada.

**ACCIOE.C.1.3.1.** Integrar línies i corredors integrats de transport públic en l'estructura urbana.

**ACCIOE.C.1.3.2** Desenvolupar un sistema integrat de transport públic per oferir connexions dintre i fora del municipi, facilitant instal·lacions que facilitin l'ús combinat dels diferents modes.

**E.C.1.4** Articular mesures de gestió de la mobilitat per recolzar la transició cap a mitjans de transport més ecològics.

**ACCIOE.C.1.4.1** Establir centres de mobilitat que facilitin informació integral i fàcilment accessible sobre el transport públic local i la xarxa ferroviària (prioritzant viatges intermodals).

**ACCIOE.C.1.4.2** Assessorar als nous residents sobre alternatives de mobilitat, ofertes per a nous usuaris, abonaments.

## **C.2 Transport motoritzat individual**

**E.C.2.1** Reduir volum i velocitat mitjana dels desplaçaments motoritzats individuals.

**ACCIOE.C.2.1.1** Reduir la velocitat del trànsit motoritzat per mitjà de tècniques de calmat de trànsit i regulacions adequades.

**ACCIOE.C.2.1.2** Procurar establir una xarxa viària jerarquitzada i amb dimensions diferenciades amb nivells inferiors de la jerarquia no dominats pel trànsit motoritzat.

**ACCIOE.C.2.1.3** Platejar zones lliures de cotxes o amb trànsit reduït de dimensió suficient per mostrar les ventatges de viure i desplaçar-se sense necessitat de l'automòbil.

**ACCIOE.C.2.1.4** Minimitzar el consum de sòl pel trànsit motoritzat.

**E.C.2.2** Fomentar la reducció del trànsit motoritzat mitjançant estratègies de gestió d'aparcament.

**ACCIOE.C.2.2.1** Reduir la dotació d'aparcament, especialment en zones centrals amb bona dotació de transport públic, desenvolupar zones lliures de cotxes i zones de trànsit reduït.

**ACCIOE.C.2.2.2** Minimitzar la superfície dedicada a l'aparcament en els espais públics per reduir l'impacte del vehicle privat en la qualitat d'aquests.

**ACCIOE.C.2.2.3** Concentrar les zones d'aparcament en aparcaments públics col·lectius a escala de barriada, a una distància raonable dels habitatges o al seu interior, sense entrar en competència amb les distàncies amb el transport públic.

## **C.3 Transport de mercaderies**

**E.C.3.1** Desenvolupar sistemes logístics pel repartiment i la recollida de paquets i mercaderies en l'àmbit de la barriada que contribueixin a minimitzar les operacions individuals de càrrega i descàrrega.

**ACCIOE.C.3.1.1** Integrar les zones dedicades a la recollida i emmagatzament de residus en l'estructura urbana per garantir l'eficiència dels vehicles.

**ACCIOE.C.3.1.2** Ubicar els usos que generin una demanda de transport de mercaderies en localitzacions que permetin una bona connexió amb el sistema logístic de la ciutat.

**E.C.3.2** Planificar la logística de les obres de construcció amb criteris d'eficiència.

**ACCIOE.C.3.2.1** Promoure l'ús de materials locals per minimitzar el trànsit generat per la construcció.

**ACCIOE.C.3.2.2** Preveure la reutilització de la terra excavada en el mateix lloc.

**ACCIOE.C.3.2.3** Organitzar el trànsit rodat associat a la construcció ( retirada, distribució i entrega de materials) de forma eficient.

## **D. FLUXOS D'ENERGIA I MATERIAL**

### **D.1 Energia**

- E.D.1.1** Optimitzar l'eficiència energètica de l'estructura urbana
  - ACCIOE.D.1.1.1** Dissenyar desenvolupaments i edificis compactes cercant l'equilibri entre la reducció de la superfície perimetral i la relació amb el volum (reducció de pèrdues tèrmiques) i la necessitat d'aprofitar l'energia solar i il·luminació natural.
  - ACCIOE.D.1.1.2** Dissenyar una estructura urbana que faciliti que les edificacions aprofitin l'energia solar per a la calefacció i refrigeració pasiva i la llum natural).
- E.D.1.2** Minimitzar la demanda energètica dels edificis
  - ACCIOE.D.1.2.1** Reduir les pèrdues energètiques aplicant estàndards d'alt aïllament tèrmic en els edificis existents i en els denova planta i recurrent a tipologies compactes.
  - ACCIOE.D.1.2.2** Reduir la demanda de calefacció, tant en climes càlids com en feds maximitzant la ganàncies solars.
  - ACCIOE.D.1.2.3** Reduir la demanda energetica per refrigeració en climes càlids reduint l'absorció incontrolada de radicació solar dels edificis i el consum de l'energia.
  - ACCIOE.D.1.2.4** Reduir la demanda elèctrica a partir de l'ús de sistemes eficients d'il·luminació i l'aprofitament de la llum del sòl.
  - ACCIOE.D.1.2.5** Reduir el consum d'aigua calenta mitjançant l'ús d'instal·lacions d'estalvi d'aigua.
  - ACCIOE.D.1.2.6** Utilitzar sistemes eficients de ventilació i sistemes de ventilació natural, incloent zones ajardinades interiors, i evitant l'ús de sistemes convencionals d'aire acondicionat.
  - ACCIOE.D.1.2.7** Utilitzar sistemes eficients de refrigeració.
- E.D.1.3** Maximitzar l'eficiència del subministrament elèctric.
  - ACCIOE.D.1.3.1** Utilitzar equips eficients de calefacció, ventilació i refrigeració.
  - ACCIOE.D.1.3.2** Fer servir làmperes de baix consum tant en els edificis com en els espais públics.
  - ACCIOE.D.1.3.3** Utilitzar plantes de cogeneració per alimentar sistemes de calefacció centralitzada a escala de barriada en aquells casos en que la demanda i les distàncies curtes permetin un major aprofitament residual.
- E.D.1.4** Maximitzar la proporció de fons d'energia renovables
  - ACCIOE.D.1.4.1** Fer servir energia solar, biomassa i/o recuperació de calor residual pels sistemes de climatització i aigua calenta.

**ACCIOE.D.1.4.2** Proporcionar superfícies pels sistemes actius de captació d'energia solar en cobertes i façanes.

## **D.2** Aigua

### **E.D.2.1** Minimitzar el consum primari d'aigua

**ACCIOE.D.2.1.1** Utilitzar dispositius d'estalvi d'aigua en banys, vàters, cuines.

**ACCIOE.D.2.1.2** Recollir l'aigua de pluja per a vàters, lavadores, rec de jardins, rentat de cotxes...

**ACCIOE.D.2.1.3** Reciclar les aigües grises per a ús a a vàters, lavadores, rec de jardins, rentat de cotxes...

**ACCIOE.D.2.1.4** Utilitzar sistemes eficients de rec per a zones verdes i fer servir espècies vegetals amb poca necessitat d'aigua.

### **E.D.2.2** Minimitzar les alteracions en el cicle natural de l'aigua

**ACCIOE.D.2.2.1** Maximitzar la permeabilitat dels sols i paviments urbans (zones d'aparcament i esplai, ...)

**ACCIOE.D.2.2.2** Procurar eliminar els paviments impermeables allà on sigui possible.

**ACCIOE.D.2.2.3** Gestionar les plujes torrencials mitjançant sistemes de retenció d'aigües pluvial i mesures d'infiltració per mantenir l'equilibri hídric natural i reduir la càrrega de les EDAR.

**ACCIOE.D.2.2.4** Conservar o revitalitzar els llocs naturals d'aigua (llacs, rius, torrents, zones humides,...)

## **D.3** Residus

### **E.D.3.1** Minimitzar el volum total de residus generats i el de residus destinats a abocador

**ACCIOE.D.3.1.1** Promoure reutilització i reciclatge de residus amb recollida selectiva de productes recuperables i proporcionar serveis de recollida i emmagatzematge temporal.

**ACCIOE.D.3.1.2** Evitar el vessament incontrolat de residus i el vessament de qualsevol tipus de residu perillós per a la salut humana i medi ambient.

**ACCIOE.D.3.1.3** Minimitzar el volum de terres d'extracció (fase de construcció) a transportar a altres zones.

**ACCIOE.D.3.1.4** Maximitzar la recollida selectiva i reciclatge del residu de construcció, al mateix lloc d'origen.

## **D.4** Materials de construcció

### **E.D.4.1** Minimitzar el consum de materials de construcció i Maximitzar la seva reciclabilitat

**ACCIOE.D.4.1.1** Maximitzar la reutilització dels edificis i els seus components.

**ACCIOE.D.4.1.2** Dissenyar desenvolupaments compactes en lloc de barriades d'habitatges unifamiliars.

**ACCIOE.D.4.1.3** Utilitzar materials reciclats.

**ACCIOE.D.4.1.4** Atendre a les fases de construcció, ús i demolició dels edificis a l'hora de seleccionar materials: maximitzar la desmontabilitat, reutilització i reciclabilitat dels materials.

**ACCIOE.D.4.1.5** Introduir un inventari de materials amb informació sobre quantitat i qualitat per documentar el possible reciclat així com el potencial contaminant de l'edifici.

**E.D.4.2** Maximitzar l'ús de materials de construcció no tòxics i respectuosos amb el medi ambient.

**ACCIOE.D.4.2.1** Utilitzar materials produïts en la localitat o regió.

**ACCIOE.D.4.2.2** Utilitzar materials d'alta durabilitat.

**ACCIOE.D.4.2.3** Maximitzar l'ús de materials reciclats per l'edificació.

**ACCIOE.D.4.2.4** Maximitzar la fracció dematerials renovables.

**ACCIOE.D.4.2.5** Evitar substàncies perilloses.

## E. ASPECTES SOCIOECONÒMICS

### E.1 Temes socials

**E.E.1.1** Promoure la diversitat i la integració social per aconseguir una estructura social equilibrada.

**ACCIOE.E.1.1.1** Reunir una població diversa en termes de d'ingressos econòmics, edat, cultura i estils de vida.

**ACCIOE.E.1.1.2** Proporcionar una tipologia residencial diversa i equilibrada per diferents grups de població i per diferents models de propietat.

**E.E.1.2** Proporcionar equipaments socials i altres dotacions amb bona accessibilitat

**ACCIOE.E.1.2.1** Proporcionar serveis socials i d'atenció sanitària a distàncies que la majoria de la població pugui recórrer a peu directament o des de les estacions del transport públic.

**ACCIOE.E.1.2.2** Proporcionar establiments de comerç minorista per a les necessitats quotidianes que siguin fàcilment accessibles a peu o amb bicicleta.

### E.2 Economia

**E.E.2.1** Oferir incentius per que els negocis i empreses s'instal·lin en la zona.

**ACCIOE.E.2.1.1** Aprofitar les fortaleses econòmiques regionals o locals per atreure empreses i negocis.

**ACCIOE.E.2.1.2** Atendre a agrupacions empresarials locals o regionals existents a l'hora de definir l'oferta de sòl destinat a usos productius.

**E.E.2.2** Aprofitar els recursos humans disponibles

**ACCIOE.E.2.2.1** Analitzar les fortaleses i especificitats de la força laboral local, incloent la disponibilitat de treballadors amb diferents nivells de qualificació.

**ACCIOE.E.2.2.2** Promoure llocs de treball en zones pròximes als llocs de residència sempre que sigui possible.

**ACCIOE.E.2.2.3** Identificar institucions educatives concretes (p.e. Universitats) que millorin l'atractiu de la zona.

### E.3 Costos

**E.E.3.1** Procurar una infraestructura d'espais lliures públics i dotacional, sostenible ambiental i econòmicament, provinent de forma prioritària a través dels processos de redistribució de beneficis i càrregues dels àmbits d'urbanització.

**ACCIOE.E.3.1.1** Estudiar la disponibilitat de sòl en l'àrea d'actuació i a preus assequibles.

**ACCIOE.E.3.1.2** Atendre als problemes respecte del dret de propietat.

- ACCIOE.E.3.1.3** Cercar models alternatius per finançar la infraestructura i dotacions (zones verdes, equipaments).
- E.E.3.2** Oferir habitatges, locals i espais assequibles per usos sense ànim de lucre.
- ACCIOE.E.3.2.1** Oferir habitatges de baix cost a través de procediments especials per parcel·les de baix preu, reduint els costos de construcció i de promoció amb l'objectiu d'oferir la possibilitat d'accedir a la propietat a una major diversitat de grups socials.
- ACCIOE.E.3.2.2** Proporcionar condicions adequades per a famílies més modestes.
- ACCIOE.E.3.2.3** Proporcionar condicions favorables per a l'establiment de cooperatives d'habitatge: assessorament, opció de cessions de parcel·les a llarg termini,...).
- ACCIOE.E.3.2.4** Minimitzar els costos d'operació i manteniment amb una selecció adequada de materials de construcció, instal·lacions i sistemes de climatització.

Dites línies d'actuació i quadres d'estratègies i accions formaren part del Document Tècnic de Pla General de la fase Memòria estratègies, accions i actuacions, en base al qual la Junta de Govern Local en sessió celebrada dia 5 de gener de 2015 va acordar obrir un període de vint dies perquè es pogués examinar el document de memòria de les estratègies, accions i actuacions del pla general de Manacor, redactat pels serveis tècnics municipals, als efectes que es poguissin presentar al·legacions i/o suggerències al mateix per a la seva incorporació si és el cas al pla general del terme municipal.

Doncs be, durant aquesta exposició pública únicament s'han comptabilitzat un total de 14 suggeriments, entenent com a tals el que es presentaren dins el període obert adhoc per a la seva presentació i aquells que des de l'any 2011 s'han anat presentant per part de ciutadans, professionals o col·lectius i que mereixen ser ara incorporats al PG.

Aquests 14 suggeriments, poca cosa aporten en relació al document que era objecte d'examen per part dels particulars, tota vegada que incidien en punts molt concrets que res tenien a veure en el moment embrionari del Pla. Així i tot s'han analitzat i la majoria seran atesos en la redacció dels futurs documents que formaran part de la fase d'aprovació inicial.

En l'annex I s'adjunten la relació de tots els suggeriments, identificant tema tractat, informant del que es sol·licitat, conclusió en relació al que es sol·licita, si es proposa l'estimació o desestimació i si es el cas, la tasca pendent en relació a aquesta estimació o desestimació.

### **3.2 SINTESI DE LES ALTERNATIVES I DELS OJECTIUS I CRITERIS URBANÍSTICS, AMBIENTALS O SOCIALS: CONCRECIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES.**

A la vista de la necessitat de Manacor de formular un nou planejament general actualitzat i de les estratègies relacionades en l'apartat 3.1 anterior es procedeix a relacionar les principals actuacions generals a atendre pel Pla General distribuïdes per cada un dels nuclis. Aquestes actuacions generals s'aniran concretant i definint a mesura que s'incrementi el detall del document que es tramita. La relació de cada una de les actuacions en relació a les estratègies i accions es troba relacionada en el quadre resum que s'adjunta que conjuntament amb la seva concreció final en el document d'Avanç conformaran el model territorial que proposarà el Pla General.

El quadre resum (veure Annex II) que s'adjunta serveix per identificar l'eficàcia (capacitat per donar compliment a l'objectiu) i eficiència (capacitat per complir l'objectiu amb pocs recursos) de les actuacions proposades en el present document.

#### **8.1 A escala de la totalitat del terme municipal:**

8.1.1 Regulació de les noves activitats econòmiques, afrontant en especial la demanda de nova regulació pel sòl industrial, pel sòl de serveis, residencial i dotacional sobre sòl transformat o afectat per actuacions de transformació urbanística.

En aquest aspecte, cal identificar clarament els usos globals en les diferents àrees dels diferents nuclis del terme municipal. Aquests usos globals han de ser continuïstes amb els existents, producte del contexte actual. Ara bé, a partir d'aquests usos globals, les Normes Urbanístiques regularan una nova proposta d'usos haurà d'identificar:

- a) L'ús principal, majoritari o predominant, sense limitació.
- b) Ús permés o comptable amb la possibilitat de ser autoritzat alternativament al principal.
- c) Ús secundari autoritzable com a subordinat al principal sense excedir el 40% de la superfície edificada en cada moment.

També s'ha de refer tota l'ordenança d'usos detallats, les seves definicions i la incorporació de l'ús detallat agroalimentari dins l'ús global industrial o secundari.

8.1.2 Introducció de noves ordenances de planificació i d'urbanització.

Be com Normes Urbanístiques o com Ordenances municipals (article 48 de la LOUS) s'inclouran la redacció de ordenances de planificació (criteris generals pel l'ordenació urbanística a incloure en el planejament urbanístic de desenvolupament en funció del contexte local) i d'urbanització (per tal de poder establir uns estàndards de qualitat de la urbanització en funció del contexte local existent).

8.1.3 Introducció d'una nova ordenança per l'Avaluació dels Edificis en relació a la conservació, accessibilitat i eficiència energètica.

De conformitat amb la legislació estatal i autonòmica de sòl, s'ha d'introduir una ordenança municipal específica en relació a l'Avaluació



d'Edificis. Aquesta ordenança haurà de redactar-se de conformitat amb l'article 118 de la LOUS i en el marc de la Disposició Addicional Desena. Cal recordar que s'ha de sotmetre a la inspecció les construccions i edificis amb una antigüetat superior a 50 anys, tota vegada que Manacor supera els 25.000 habitants. La perioricitat sera de 10 anys.

#### 8.1.4 Introducció de noves ordenances d'edificació.

Be com Normes Urbanístiques o com Ordenances municipals (article 48 de la LOUS) s'incorporaran unes ordenances d'edificació actualitzades, contemplant els aspectes més singulars que afecten al procés edificatori. Singularment s'ha d'atendre a incrementar el paràmetre d'altura màxima en certes zones de certs nuclis, tal i com certs suggeriments presentats han indicat (aquest increment no va lligat a l'increment del número de plantes edificables). Un altra aspecte es la regulació del sostre edificable sota rasant, sobre tot si aquest va destinat a aparcaments i sales tècniques. En qualsevol cas, serveixi el document d'avanç per anunciar aquesta possibilitat i donar l'oportunitat a presentar suggeriments justificats en l'interés general per tal de poder ser atesos en els documents posteriors.

#### 8.1.5 Necessitat de regulació de les noves activitats per l'edificació en el sòl rústic atenent a impulsar l'activitat agrària, ramadera i forestal i les seves activitats complementàries.

L'entrada en vigor de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, ha suposat un escenari totalment novedós en la regulació de les activitats agràries, ramaderes, forestals i fonamentalment complementàries. Cal indicar que el Pla Territorial de Mallorca no es troba adaptat a aquesta regulació, per la qual cosa l'actuació municipal al respecte consistirà en recollir les definicions, tramitacions i matriu d'usos que incorpora la Llei sempre en el marc de la Disposició Addicional Segona i article 94 de la Llei.

#### 8.1.6 Nova regulació de les activitats i indústries en edificacions existents.

Tal i com ja s'ha avançat en el punt 7.1.1, l'avanç defineix uns usos globals osbre el territori. Sobre les zones industrials actuals (polígon industrial de Manacor), s'ha d'incidir autoritzant usos secundaris subordinats als principal (administratiu i comercial) fins a un màxim del 40% de la superfície edificada en cada moment. Cal indicar que, en el polígon industrial actualment només es troba permesa la venda al major, sense que es trobi autoritzada la venda al detall. Aquest aspecte també haurà d'analitzar-se al mateix temps que la proposta d'usos. Un altra aspecte que també ha tingut certa rellevància és l'obligatorietat d'ajardinar les zones de reculada. Aquesta regulació impedeix un ús satisfactori de la parcel·la, i atenent a que es tracta de l'únic polígon d'aquest tipus es proposarà la seva eliminació.

#### 8.1.7 Estudi sobre la possible necessitat de definició de marc normatiu específic per a nuclis rurals de petita escala: Son Negre, Son Mas...

Cal estudiar la possibilitat d'incorporar les parcel·lacions ja identificades al PGOU de l'any 2007 com a assentaments en el medi rural. Cal recordar que aquesta opció es potestativa, i aleshores mereix un estudi específic dels diferents nuclis abans d'acometre la incorporació com a sòl urbà. Cal indicar que, aquesta possibilitat de regularització, que és operativa des de l'any 2012, no ha set objecte de sol·licituds per part dels particulars

afectats, i que existeixen certes objeccions tècniques a nivell insular per a regularitzar dits àmbits com assentaments en el medi rural.

- 8.1.8 Estudi de la mobilitat, a escala del terme municipal, relacionats amb les carències en el transport públic o itineraris peatonals o ciclistes que enllacin els diferents nuclis i punts d'interés del terme municipal.

Existeixen en aquest moment dos estudis de mobilitat en relació als dos nuclis urbans capdavaders: Manacor i Porto Cristo. Sembla rellevant, estudiar el transport públic a nivell de nuclis i les alternatives possibles a aquest transport (itineraris peatonals i ciclistes). Naturalment, la incorporació de nous itineraris peatonals o ciclistes ha d'incorporar el contexte: el seu traçat ha d'atendre als punts d'interés municipals. L'avanç incorpora la proposta d'un seguit d'itineraris o nous vials que podrien assolir aquests objectius.

- 8.1.9 Necessitat de garantir la continuïtat dels camins públics, la connexió entre els diferents nuclis i la creació de circuits vinculats a l'oci i a l'esport que facilin la mobilitat dins del terme municipal.

Existeix un inventari de camins públics que mereix ser incorporat a la documentació del Pla General. Aprofitar aquesta densa xarxa de camins existents per tal de connectar nuclis de forma peatonal o amb bicicleta amb la finalitat d'incentivar l'oci i l'esport resulta molt important per l'estratègia del Pla General. Es tracta d'una actuació que posa en valor un patrimoni existent i en alguns casos significarà l'obertura de nous trams de camins anomenats vies verdes per a la connexió entre els diferents nuclis.

- 8.1.10 lantejament d'estratègies de reconversió, diversificació i reequipament que minvin l'impacte del desenvolupament turístic i de segones residències per reduir el fort règim estacionari (consums de recursos energètics i espaials concentrats en pocs temps) en certs nuclis d'interior o costa.

Les trames urbanes es troben pràcticament desenvolupades en els diferents nuclis. De fet, poques actuacions de transformació urbanístiques es troben pendents de realització.

De tots els nuclis, cal diferenciar especialment el nucli de Cales de Mallorca, únic nucli costaner amb ús global turístic. Aquest nucli mereix una espacial atenció, tota vegada que aglutina un alt percentatge de les places turístiques existents al terme municipal i té un model de desenvolupament molt característic al concentrar edificis hotelers en alçada just a les primeres línies, retrasant el teixit residencial plurifamiliar i unifamiliar a les zones posteriors. Sembla que estratègicament, aquesta peça de la costa de Manacor mereix ser repensada en la seva totalitat. Per tal de procedir en aquesta línia, i de manera igual que ha succeït per altres indrets de la costa de Mallorca, mereix la pena la possibilitat d'estudiar la declaració de la zona com a Saturada o Madura (art. 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del Turisme de les Illes Balears), per tal de redactar, tramitar i aprovar un Pla Especial de rehabilitació turística integral per tal de reconvertir, diversificar i reequipar el nucli existent.

La resta de nuclis, cal afrontar el procés més des del punt de vista del reequipament i la possibilitat d'introduir usos permesos o compatibles comercials, d'oficines, establiments turístics i altres necessaris per tal de poder reequipar tant a petita escala (introducció d'usos permesos o compatibles) com a gran escala (requalificació de sòl amb aquests usos). S'entén que incorporar aquest usos a les dues escales proposades,

incorporara noves possibilitats als nuclis afectats per poder realitzar plantejaments de primera residència o fins i tot de segona residència satisfent les necessitats a nivell local.

#### 8.1.11 necessitat d'apostar en valor i difusió del Patrimoni Històric, Cultural i Ambiental i Esportiu, com a testimoni de la memòria col·lectiva i potencial regenerador del turisme i l'economia.

La incorporació del Catàleg ja adaptat a les prescripcions del Pla Territorial de Mallorca es un fet necessari i en la línia de l'actuació proposada. A més, aquesta proposta a d'anar lligada a dos aspectes més justificats en la càrrega de la protecció:

- Obrir a nous usos permesos o compatibles els edificis catalogats sempre que el nivell de protecció sia compatible amb la funcionalitat requerida per ells;
- Nous criteris de densitat per aquests edificis: índex d'intensitat d'ús més intensos en el cas de rehabilitació integral.

Amb la introducció d'aquests aspectes, es reforçarà l'activitat econòmica i residencial en el edificis, la qual cosa els farà més visibles als ciutadans i visitants. A partir d'aquest aspecte i en una altra fase, es poden proposar la introducció de certs edificis rehabilitats en la xarxa d'itineraris peatonals o de bicicletes dels nuclis (vies verdes).

#### 8.1.12 identificar Cales de Mallorca, Es domingos i Cala Murada com a un únic nucli poblacional on poder satisfer les necessitats dotacionals per part dels seus habitants.

Aquest aspecte, poder atendre les necessitats dotacionals en el mateix nucli on es viu, es un aspecte que té molt a veure amb els usos permesos i compatibles i amb la implantació del fet residencial permanent o de primera residència. El nucli de Cales, Es domingos i Cala murada, també precisen d'una major interconnexió viària local. En aquest moment. Cales de Mallorca i Es domingos no es troben interconnectats, a pesar de ser confrontes. El mateix succeeix amb el nucli de Cala Murada. Per a la seva connexió s'ha d'acudir al sistema general viari posterior que obliga a grans desplaçaments i aleshores incentiva el transit amb vehicle privat motoritzat. Actuacions com impulsar el desenvolupament del sector urbanitzat de Es Domingos, que ocupa una posició central, desenvolupar els equipaments locals d'aquest àmbit amb caràcter prioritari i connectarlo a nivell local amb els nuclis confrontes possibilitaria complir amb l'objectiu apuntat.

#### 8.1.13 estudi o prognosi de creixement residencial, industrial i de serveis.

Efectivament, aquesta prognosi per usos resulta important a l'hora de la presa de decisions, encara que poden existir certs desenvolupaments o actuacions que la seva necessitat no passi per la necessitat de creixement, si no per la necessitat per que duen ímplicites millores urbanes de primer ordre dins l'estructura futura.

## 8.2 Respecte del nucli de Manacor:

### 8.2.1 Caracterització com nucli principal del terme que s'estructura amb Manacor, Son Talent i Puig de Son Talent i que ha experimentat en les dècades

passades un ràpid canvi urbanístic que l'ha transformat des de una estructura rural i industrial a un nucli residencial i de serveis amb important pes específic a escala insular.

La nova estructura del nucli te que reforçar la presencia en relació a:

- a) Identificació dels sistemes generals supramunicipal d'equipament comunitari existents o prevists en el planejament territorial: Sanitari (Hospital de Manacor), Esportiu (Hipòdrom de Manacor, Centre Internacional de Tennis, Teatre de Manacor), Administratiu (Recinte firal).
- b) Identificació de nous sistemes generals municipals d'equipament comunitari: docent, sanitari / assistencial.
- c) Identificació del nou sistema general alternatiu al vehicle i d'àmbit supramunicipal: via verda, interconnectant aquest amb el transport públic ferroviari i d'autobusos a l'estació intermodal.
- d) Identificació d'un nou sistema general d'espais lliures públics interconnectant equipaments locals o de sistema general a partir de viaris destinats a l'ús predominant del peató, de la bicicleta o del vehicle, de dos d'ells o del conjunt d'ells.
- e) Aceptació per part dels sistema general de comunicacions (xarxa viària) dels viaris de sistema general alternatius al vehicle.
- f) Millorar la connexió entre el nucli de Son Talent i Puig de Son Talent amb el nucli principal de Manacor per tal de que es produeixi una interconnexió real en l'ús dels sistemes generals.

#### 8.2.2 Necessitat de reconversió del teixit urbà existent, clarificant l'estructura de forma global i implementant criteris i models urbans que modernitzin i actualitzin la seva imatge a fi de mantenir l'actual liderat.

La clarificació d'una clara estructura de nucli s'ha de realitzar fent una clara distinció dels sistemes generals d'equipament comunitari, de comunicacions i infraestructura i d'espai lliure públic. A partir d'aquesta clarificació i incorporació s'han de definir els usos globals en el territori: residencial, industrial, serveis, dotacional i turístic. Naturalment que després aquest ús global tindrà la seva continuïtat amb la definició de l'ús principal, permesos i secundaris. Aquesta nova estructura d'ús global i usos derivats d'aquest ha d'introduir un model d'interrelació d'usos propi del nucli de Manacor, amb la suficient permisivitat sense que s'alteri l'estructura existent.

#### 8.2.3 Necessitat de reestructuració, simplificació i millora de la gestió de la circulació rodada com a vector del nou desenvolupament, establint noves continuïtats de forma compatible amb les actuacions en matèria d'espais lliures públics.

L'establiment d'una jerarquia viària molt clar, identificant els viaris de sistema general i local d'una manera significada, identificant unes seccions tipus, amb la possibilitat de trànsit peatonal, bicicleta i vehicle privat de manera conjunta o separada. D'aquesta manera s'establiran tot un conjunt de sistemes generals de comunicacions viaries que ajudaran a determinar una millor estructura.

#### 8.2.4 Millora de la qualitat dels espais lliures existents i previsió d'altres nous que facilitin l'apropiació de la ciutat per part dels seus ciutadans.

La millora dels ELP, locals o de sistema general, existents vindrà en la línia de la redacció d'unes ordenances noves d'urbanització per aquestes zones,

per tal d'anar ajustant-les a elles de manera gradual. La previsió de nous espais lliures, vindrà en la línia d'augmentar les zones de relació: espais d'interior d'illeta privats, acerces, peatonalització, eliminació de viari a favor d'espais lliures locals. L'ajust de l'estàndar als mínims identificats per Llei segons la dimensió poblacional del nucli possibilitarà una major inversió en la seva obtenció, urbanització i reurbanització sobre els existents, per la qual cosa aproparà aquest espai públic al ciutadà. Amb caràcter complementari, jerarquitzar també aquestes zones de relació i distingir la figura del parc i de la zona verda, també ajudarà a millorar i apropar les zones als ciutadans.

#### 8.2.5 Necessitat de resolució dels problemes d'aparcament i de redefinició del tram urbà de la carretera Palma - Artà.

Manacor ha realitzat una inversió pública significada per dota d'aparcaments públics el centre de Manacor (aparcament de plaça Sant Jaume i del Passaig de Na Camel·la) amb l'objectiu de compensar la successiva peatonalització del centre de Manacor. La dotació d'aparcament públic ha d'anar lligada a la dotació d'aparcament privat. En aquesta línia, la realització de noves edificacions (obra nova sobre sòl vacant o obra de substitució) ha d'anar acompanyada amb l'oportuna reverka d'aparcament per cada habitatge o local que s'insereixi en la trama urbana existent. S'ha d'esser conscient que aquest paràmetre conjuntament amb l'índex d'intensitat d'ús haurà d'atendrés a l'hora de l'atorgament de les llicències. D'altra banda, el tram urbà de la carretera Palma - Artà haurà de redeinir-se íntegrament per tal de possibilitar la transformació de l'actual travessa cap a una via urbana amb més capacitat pel peató i la bicicleta i menys capacitat pel vehicle motoritzat. Així mateix, s'ha de millorar d'una manera molt clara la connexió d'aquest eixi viari amb la zona centre de Manacor, per tal de poder generar inèrcies entre ambdues àrees, donada la seva proximitat (800 m aproximadament, el passeig de Na Camel·la discorre en uns 600 ml realitzant una funció similar).

#### 8.2.6 Significació del tram urbà del torrent que, amb un tractament correcte, tindria un alt potencial estructurant.

La cobertura del torrent, iniciada i no acabada, resulta una actuació que precisa ser acabada donat que es tracta d'un itinerari peatonal i de bicicleta que connecta de manera quasi radial les rondes i la zona centre. Es més, aquest itinerari no poc acabar en el mateix torrent, ha de tenir una certa continuïtat i formar part d'una estructura superior: un sistema.

#### 8.2.7 Necessitat de nova regulació i planificació de les àrees de creixement, amb tipologies i ofertes adequades a les actuals necessitats.

La zona apta pel creixement de Manacor, identificada pel PtiM com ATC, és la corona exterior del sistema general viari de ronda. De fet es quasi coincident amb la zona objecte de desclassificació de sòl urbanitzable operada per la disposició addicional dotzena de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial. Els creixements a proposar, a més de justificar-se amb la necessitat de sòl residencial o terciari del nucli de Manacor i del terme municipal en general, han d'anar dirigits a la redotació d'equipament comunitari i de espai lliure públic. Un nou model de creixement destinat específicament a satisfer aquestes dotacions precisa ser pensada a Manacor. La configuració amb una ronda perimetral, que

garantitza una bona accessibilitat amb vehicle, i la poca extensió del nucli de Manacor (1,6 a 1,7 km de distància màxima en diagonal passant pel centre del nucli) que garanteix el fet de que en 30 minuts es pugui travessar, fan pensar en la ubicació de sectors urbanitzables dotacionals en aquesta corona.

#### 8.2.8 Necessitat de redefinició de l'escala, percepció i identitat del teixit donant un aire més urbà al nucli.

En el nucli de Manacor existeix un clar predomini del fet residencial en la majoria dels polígons. De fet l'ús d'habitatge en plantes baixes segueix sent el principal ús a pesar de trobar-se prohibit per les NS. Aleshores, l'estratègia del pla ha de passar per la incorporació de viaris alternatius al vehicle on en planta baixa es puguin satisfer usos diferents al residencial amb caràcter prioritari. Aspectes com ligar aquest fet a possibilitats d'incrementos de densitat en parcel·la possibilitaria aquesta implantació gradual. D'altra banda, el teixit principal es intensiu de baixa densitat, per la qual cosa, es proposa mantenir aquesta tipologia i incrementar-la a zones singulars com les 12 illetes a les zones no ocupades principalment per edificació aïllada.

#### 8.2.9 Reestudi de les d'activitats comercials i industrials en els principals accesos al nucli, evitant certa imatge de d'hostilitat i duresa, inherent amb el caràcter de ser un dels nuclis de referència de l'Illa.

L'activitat industrial es troba perfectament confinada dins l'àmbit del polígon industrial existent. La ubicació de la zona verda al costat de la carretera Ma15c Palma Artà garanteix una bona transició visual del polígon. Diferent resulta l'entrada desde la rotonda de la carretera Ma15c cap al nucli de Manacor. La situació actual no es troba totalment urbanitzada, tota vegada que resta per desenvolupar bastant de sòl que durà implícita certa reurbanització i fins i tot apertura dels vials de serveis necessaris per generar la trama posterior. Així i tot, s'ha d'estudiar la secció transversal d'aquest viari de serveis i viari central de manera conjunta amb l'administració gestora de la carretera (CIM) per tal de millorar el seu disseny, incorporant nova il·luminació i nova proposta d'arbrat. En relació al usos comercials que es desenvoluparan posteriorment a la generació de la trama, es proposa incorporar noves condicions estètiques en relació a il·luminació, retolació i colors d'acabat de façanes.

#### 8.2.10 Evitar el deteriorament físic i social d'algunes zones del centre i de la zona de Fartàritx que plantegen la necessitat d'una ordenació específica que contempli petites intervencions amb capacitat de millora.

Es tracta de realitzar una previsió de planejament de detall per les zones del centre, tant les afectades per la declaració com Conjunt Històric, com aquelles incorporades a l'àrea de reconversió territorial ART Centre de Manacor. Es tracta de prevenir la realització d'un nou planejament de detall que estudiï les zones consolidades. En relació a la zona de Fartàritx, indicar que existeix un àmbit a desenvolupar a partir d'un Pla Especial que prevenen les vigents NS i que en aquest moment es troba en fase de redacció.

#### 8.2.11 Continuació amb la política de peatonalització, restauració, ampliació d'aceres, soterrament de xarxes de subministrament i desenvolupament de parcel·les en posicions estratègiques.

Desde l'òptica de l'estratègia del Pla, s'ha d'incrementar la peotnització del centre de Manacor, s'ha d'incrementar l'accessibilitat urbana dels viaris i s'han d'introduir els viaris alternatius al vehicle per tal de fomentar la interconnexió de zones de la ciutat (vies verdes).

8.2.12 Estudi del patrimoni històric artístic i cultural per tal d'establir relacions entre ells i facilitar la seva accessibilitat al ciutadans i visitants.

Identificació dels elements protegits, intentant augmentar la seva visibilitat urbana fent coincidir el traçat dels viaris alternatius al vehicle en les seves proximitats i introduint nous usos compatibles amb el grau de protecció per tal de fomentar la seva singularitat i rentabilitat.

8.2.13 Estudi d'usos per les dotacions d'equipaments en base a la distribució espacial dels existents que no sempre obeeix a les necessitat de cada barri.

La manca de sòl vacant (l'ocupació quasi total del sòl per part de la trama residencial) fan que el sòl destinat a equipament comunitari en situi fora de l'àmbit local del polígon. La prevevisió del sòl destinat a equipament comunitari es farà a nivell de tot el nucli de Manacor. S'enten que Manacor funciona com un únic nucli on satisfer la demanda dotacional tota vegada que les seves dimensions (1.700 m en direcció est-oest i 1.600 m en direcció nord-sud) fan possible l'accés als equipaments de manera universal per part dels habitants de Manacor. Si la velocitat mitjana del peató es de 3,5 Km/h, podem indicar que en 30 minuts màxim es connecten els dos extrems més llunyans del nucli de Manacor (situació més defavorable), la qual cosa resulta acceptable a nivell d'accessibilitat.

8.2.14 Desenvolupar les dotacions de parcs i zones verdes en funció de les necessitats reals de població.

L'ajust de la població (concepte de densitat) vindrà per l'estudi de les trames urbanes existents on es manejen al mateix temps paràmetres de densitat, sostre, altures i vialitat. Aquest ajust, ja iniciat en la modificació de NS on es varen incorporar els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic, donarà com a resultat una capacitat màxima de població a partir de la qual es fixaran les noves dotacions de parcs i zones verdes. Necessàriament es tindran que mantenir amb certs redimensionaments els espais destinats a parcs i zones verdes en certes zones on s'ha iniciat l'adquisició de terrenys (Son Fangos, Ses Tapares, Torre Florida, Carretera de Porto Cristo, Passeig Ferrocarril) o fins i tot on ja es troben totalment a disposició municipal (Son Talent, Parc Municipal). El que si resulta fonamental es la interconnexió en xarxa de totes les zones verdes, de sistema local i de sistema general, per tal de possibilitar la millora de l'accessibilitat.

8.2.15 Petit percentatge del sòl vacant classificat com a sòl urbà. Necessitat d'esponjament de teixits existents mitjançant l'ús de sòl vacant, el desenvolupament de parcel·les estratègiques o recuperació o reconstrucció d'edificacions obsoletes o utilitzades per davall de la seva capacitat.

En base al document d'estudi general per polígons de les trames urbanes, s'ha d'ajustar el sostre previst als plejeament general a la realitat edificada. L'anàlisi de la trama, entesa com una realitat edificada conformada per vialitat, sostre, alçades i densitat resulta fonamental en les zones amb poc o quasi gents sòl vacant. La uniformitat existent en el viari, sostre, densitat o alçades ha d'ajudar a la presa de decisions, evitant al mateix temps la congelació total de les trames. A la vista de

cada polígon, es plantejarà la necessitat de mantenir certes realineacions de les NS o apertura de nous vials, sempre en funció de la seva significació, grau d'afecció a la trama i la seva gestió futura. Es planteja també la necessitat de mantenir un volum mínim edificable en cas de substitucions d'edificacions per tal de possibilitar un major aprofitament del sòl.

- 8.2.16 Revisió de les altures permeses per corregir els actuals impactes negatius de les mitgeres sobre el paisatge urbà, atenent a la realitat edificada.

En base al document d'estudi general per polígons de les trames urbanes existents i d'estudi de les altures realment executades o edificades establir una altura homogènia al nucli (PB+2) reforçant amb una planta més (PB+3) aquelles zones que estratègicament es troben associades a sistemes generals estructurants.

- 8.2.17 Propiciar el control poblacional, establint un apropament més real entre la capacitat de la població i la població real de nucli.

En base al document d'estudi general per polígons de les trames urbanes existents, ajustar l'índex d'intensitat d'ús al nombre de vivendes existents en funció del grau de consolidació del sòl, del sostre vacant i de les amplades dels carrers. L'objectiu és consolidar les trames existents amb els seus tret característic de densitat que històricament s'ha implantat.

### **8.3 En relació del nucli de Son Macià:**

- 8.3.1 Caracterització com a nucli residencial de tipus rural inseparable del seu entorn paisatgístic i molt pròxim al nucli de Manacor.

La regulació clara de la densitat baixa i la clarificació de l'estructura edificatòria en funció de l'estructura existent implica un continuïsmen en la implantació del nucli que ajudarà a mantenir la seva actual caracterització. Son Macià és un nucli que depèn jeràrquicament del nucli de Manacor per la satisfacció de moltes de les seves necessitats, aspecte que ha de seguir en aquesta línia.

- 8.3.2 Redefinició de la seva trama, vialitat i mobilitat producte de la desclassificació dels sòl urbanitzable inicialment previst en el seu interior que ha generat un buit indefinit.

La consolidació de l'estructura actual de trama urbana, connectant l'entorn central a través de viari en direcció nord-sud (sòl urbanitzable desclassificat) i complementant l'estructura amb l'obertura de viari en direcció est-oest (sòl urbà) millorarà la mobilitat general del nucli, incrementant les alternatives de connexió entre els diferents punts del nucli.

- 8.3.3 Necessitat de renovació i ampliació del sòl dotacional i espai lliure.

En funció de la significació del nucli i de la seva capacitat poblacional se la de dotar amb els sistemes locals necessaris i possibles per tal de satisfer les necessitats de la ciutadania. Cal indicar que el nucli es troba íntimament relacionat amb Manacor, per la qual cosa pivota en el per satisfer la majoria de necessitats relacionades amb sistemes generals.

### **8.4 Respecte del nucli de s'Illot:**



- 8.4.1 Caracterització com nucli inicialment plantejat per acollir turisme residencial però amb un creixent percentatge de població permanent, la qual cosa suposa un cert dèficit en relació en el grau de dotació d'equipaments que cal afrontar.
- Realitzar un ajust en la capacitat de població actual en funció de la trama existent, de la densitat existent i del sostre existent. A partir d'aquesta nova capacitat, redimensional el sòl dotacional. Cal indicar que el nucli de S'Illot satisfà les necessitats dotacionals de sistema general en el nucli de Porto Cristo, per la qual cosa s'ha de millorar la connectivitat amb aquest nucli.
- 8.4.2 Trama urbana amb un alt potencial de transformació amb impacte visual de l'edificació deguda la seva proximitat a la costa.
- La millora de la trama urbana existent passa per l'ajust de la nova normativa a la realitat edificada. L'excesiva previsió d'edificabilitat en general a tots els polígons només ha fructificat a les primeres línies de mar, realitzant una sensació de colmatació perceptible només en aquestes àrees. En la resta de nucli la realitat edificada es totalment diferent. Reconvertir la realitat edificada en les primeres línies resulta difícil, tota vegada que es tracta d'edificis be en règim d'explotació turística o en règim de propietat horitzontal. En aquesta zona únicament s'ha de proposar mesures que millorin la imatge de les edificacions existents. En la resta del nucli, la realització d'un ajust ajudarà a entendre el nucli de S'Illot com una zona de baixa densitat que pot provocar una demanda de primera residència que ajudaria a desestacionalitzar el nucli.
- 8.4.3 Millora de l'escasa dotació d'espai lliure públic en l'interior del casc i amb molt divers grau de qualitat espacial.
- Manca generar un sistema clar d'espai lliure públic, atenent a l'espai de passeig de primera línia de mar i a la ubicació de dotació d'espai lliure públic en la part central i interior del nucli, amb una accessibilitat idònia per part del habitatns del nucli.
- 8.4.4 Repensar la compacitat del nucli, evitar els possibles nuclis aïllats en sòl rústic resultat de les desclassificacions de sòl urbanitzable.
- La desclassificació de les Dot va deixar un nucli aïllat (sòl urbanitzable de serveis) fora del nucli residencial actual. No te gaire sentit urbanístic mantenir aquest sector totalment desconnectat de la trama urbana. Sembla oportú i convenient que s'apropi i s'insereixi dins dels sistemes generals existents, per tal de que ajudi a millorar les dotacions locals.
- 8.4.5 Reestudi del perímetre urbà en funció de la realitat existent edificada i prevista a les Normes Subsidiàries i Complementàries.
- El model actual de desenvolupament, producte de planejaments antics i desfasats, no ha de ser obstacle per poder repensar el nucli en funció de la realitat edificada.

## 8.5 En relació del nucli de Porto Cristo:

- 8.5.1 Caracterització com a nucli urbà costaner essencialment residencial, amb un creixement de població permanent i amb cert grau d'estacionalitat en temporada alta.

El nucli de Porto Cristo mereix ser el nucli principal de costa. Altres nuclis propers com S'Illot, Cala Magrana, Anguila i Estany han de satisfer un cert nivell de necessitats sobre aquest nucli capdavanter a la costa. Es tracta d'un nucli residencial, amb poca afecció del fet turístic a nivell d'establiments hotelers, encara que amb una profunda afecció turística motivada pel recurs turístics de les coves. Es tracta doncs de mantenir el seu caràcter residencial i possibilitar la incorporació de més usos i dotacions per minvar el grau d'estacionalitat.

8.5.2 Necessitat de reestudi de la trama urbana existent de forma compatible amb la planificació i regulació de les noves àrees de creixement.

S'han d'estudiar les trames existents (densitat, amplada de carrer, edificabilitat) i comparar-les amb la normativa vigent per tal de procedir a ajustar la normativa amb la realitat edificada. Al respecte incidir que Porto Cristo disposa de dues zones importants per ser repensades: l'àmbit de l polígon 4-7 i l'àmbit del polígon 4-8 extensiu i 4-9 zona de serveis ús esportiu.

8.5.3 Potenciació del seu emplaçament excepcional en la costa que combina platja, mar, la presència del port i el perfil dels acantilats entre d'altres singularitats, potenciat per les seves característiques tipològiques.

Es fa necessari incorporar altres recursos turístics complementaris de cert ús continuat que facin que el turista pernocti al nucli i que el resident hi visqui. La potenciació del front del mar, del passeig a la seva vora, del paisatge del Riuet i la seva connexió peatonal i amb bicicleta amb els nuclis confrontes i propers (S'Illot i Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany) ajudarien a incrementar el nivell de recursos turístics del nucli.

8.5.4 Singularització de les coves constitueixen un dels recursos turístics més visitats de Mallorca amb el potencial que això suposa.

La ubicació de les coves, un dels recursos turístics més importants de les Illes, ha significat un pol d'atracció pel nucli de Porto Cristo. La visita a les coves de Porto Cristo resulta quasi obligada, encara que pernoctar al nucli resulta difícil. Aquest fet va lligat a que la visita és única, de durada acotada, que fa que un cop satisfeta aquesta visita el turista opti per visitar altres recursos turístics de l'Illa i pernoctar a altres àrees. Porto Cristo precisa potenciar altres recursos turístics complementaris que possibilitin la pernoctació a la zona.

8.5.5 Estudi de la mobilitat en relació a la circulació interna i falta d'aparcaments.

La recent eliminació del pont elevat del Riuet ha complicat la mobilitat entre les zones ubicades al nord i al sud del torrent de Ses Talaioles (Es Riuet). Quasi al mateix temps s'ha obert al trànsit la variant de Porto Cristo que connecta la carretera Ma-4014 amb la carretera Ma-4020. Amb certa manera aquesta variant evita l'entrada de transit rodat que prové de ponent i del sud per visitar el recurs turístic de les coves. Manca encara la realització d'un vial urbà que com a continuació del vial Ronda de l'Oest discorri pel polígon 4-7 i connecti fins la travessa de la carretera Ma-4014 als voltants de l'hotel Monteverde.

8.5.6 Redefinició clara dels límits del casc urbà donada la manca d'execució de planificació i estructura.

La manca d'execució dels polígons 4-7, 4-8 i 4-9 obliguen a una nova perimetració externa del nucli. Aquesta nova perimetració s'ha d'acometre intentant dotar d'una nova estructura al nucli. Cal indicar

que, aquests àmbits es troben subjectes a la regulació de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

#### 8.5.7 Singularització de es Riuet (torrent de Ses Talaioles) en la estructura i morfologia del nucli.

Lligat amb el punt anterior, els polígons 4-8 i 4-9 s'han de repensar per tal de dotar d'una nova estructura el nucli, possibilitant nous usos de dia per aquesta zona dedicada bàsicament a l'oci nocturn.

#### 8.5.8 Increment dotacional al nucli per tal d'oferir certa centralitat en relació als nuclis de costa: S'Illot i Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany.

Tal i com ja s'ha avançat en altres punts, es tracta de possibilitar que Porto Cristo sia servidor de serveis dotacionals de la resta de nuclis que l'envolten. Aquesta estratègia ajudaria a mantenir certa centralitat i a ser alternatiu per certes dotacions a Manacor.

### **8.6 Respecte dels nuclis de Cala Magrana, Cala Anguila, Cala Mendia i s' Estany d'en Mas :**

#### 8.6.1 Redireccionament del nucli basat en el turisme vacacional de temporada de segones residències en parcel·les de tipologia aïllada cap a l'increment del component residencial permanent.

Atenent a que el nucli servidor principal (Porto Cristo) es troba a una mínima distància viària (bona accessibilitat) i millorant la connexió peatonal i amb bicicleta, atenent a la possibilitat d'introduir una major flexibilitació d'usos per fomentar la seva interrelació, identificar nou sòl dotacional local i evitar el monocultiu resindeicla unifamiliar / plurifamiliar i atenent a la demanda d'aquest tipus de tipologia a d'afavorir l'increment del residencial permanent al nucli i turístic.

#### 8.6.2 Incrementar el nivell de qualitat de la urbanització existent.

La jerarquització viària, la recepció de les urbanitzacions pendents, conjuntament a la necessitat d'una nova ordenança d'urbanització ha de possibilitar assolir aquesta actuació.

#### 8.6.3 Reequipament dotacional a la zona, reconversió i diversificació per tal de potenciar un ús més sostenible del territori.

La flexibilització de l'equipament local (municipal divers), conjuntament amb la introducció de la flexibilització d'usos compatibles amb la trama urbana residencial, ha d'afavorir la reconversió de la zona. Cal indicar que la trama urbana es relativament moderna, amb seccions viàries generoses, sense massa presència de l'establiment hotelier de petita magnitud. La introducció de l'habitatge vacacional sobre les tipologies unifamiliars aïllades i adosades (2 habitatges màxim) esdevenen per la zona un complement turístic als establiments hotelers existents, encara que en res afavoreixen el fet residencial permanent. Establir criteris complementaris voluntaris en el disseny constructiu dels habitatges es fa necessari (ordenança ambiental) per compensar la petjada d'aquesta activitat econòmica formament estacionalitzada. La introducció de l'ús plurifamiliar aïllat de baixa densitat podria ajudar a incrementar el fet residencial permanent, sempre que el sòl dotacional es trobi en disposició per poder acollir la nova intensitat.

8.6.4 Establir altres connexions amb els diferents nuclis (Porto Cristo en especial) donat que l'estructura viària interna resulta poc flexible i es troba estructurada en base de vials en fons de sac. Els vials d'accés general són únics i comuniquen directament de la PMV-4014.

La comunicació amb Proto Cristo a partir de nous viaris de sistema general que discorrien desde cala Magrana fins a Cala Murta resultarien òptims per tal de connectar ambdós nuclis d'una manera molt més directe. Seria convenient aquest traçat alternatiu a l'existent que obliga a sortir cap a la carretera MA-4014 per després entrar a Porto Cristo. La connexió es fa necessària, sobre tot si el traçat es reduït i sobre un al percentatge de camí existent.

8.6.5 Potenciació de la visió global del nucli, aprofundir en la caracterització d'una estructura territorial donat que els processos d'urbanització i edificació pel nucli foren molt espaiats en el temps, generaren una falta de relació entre l'estructura viària, entre els espais de circulació interns i l'edificació, al tractar-se normalment d'iniciatives acotades només preneren en consideració l'àmbit del projecte.

La interconnexió interna, la generació de espais continus amb seccions contínues sempre amb una jerarquitzaçió viària prèvia generen aquesta visió de conjunt (global de nucli) que es fa necessària per tal d'incrementar la lectura de l'espai urbà.

## **8.7 Respecte del nucli de Cales de Mallorca, Es domingos i Cala Murada:**

8.7.1 Redireccionament del nucli actual basat en el turisme vacacional de temporada de segones residències i hoteler cap a l'increment del component residencial permanent, evitant la marcada estacionalitat.

La mecànica per tal de possibilitar l'increment del component residencial en aquest nucli, passa per una bona dotació d'equipaments locals, un estudi acurat dels usos possibles (alta proporció de l'ús unifamiliar) i facilitar la interconnexió entre Cales de Mallorca, Es domingos i Cala Murada. La població resident ha de poder satisfer les seves necessitats dins el nucli, havent d'acudir a Manacor / Porto Cristo només per a temes puntuals de caràcter general.

8.7.2 Incrementar el nivell de qualitat de la urbanització potenciant la relació amb els espais confrontes qualificats.

Només la recepció de les diferents urbanitzacions, implementada amb una implantació molt clara de jerarquia viària i nova introducció d'usos faran possible al llarg del temps l'increment de la qualitat de la urbanització. Si ha més, la urbanització aten al caràcter local existent (vegetació, secció viària, ...) ajudarà a la qualificació de l'espai sense gaire inversió pública.

8.7.3 Incrementar l'accessibilitat a la costa i a les zones protegides contigües, impulsar la connectivitat peatonal i rodada amb la zona de Es domingos i Cala Murada.

La connectivitat interna transversal entre els tres àmbits resulta fonamental. En aquest moment, l'alternativa passa per un vial de sistema general que s'articula en la part posterior de les urbanitzacions que obliga a grans desplaçaments amb vehicle. Estudiar l'alternativa de traçat d'un viari de sistema general més proper, dins una franja que permeti menys

desplaçaments faria possible una connectivitat que es desitjada pels residents i turistes de la zona.

La possibilitat de visita de les zones protegides més enlla de Cales de Mallorca (cales verges) també és un tema a potenciar, tota vegada que en aquest cas el traçat del viari es troba iniciat (pistes existents) sobre les que seri apossible una mínima reurbanització per facilitar la visita i ús de les cales verges properes. A més, també cal atendre als camins públics existents per tal d'impulsar aquests itineraris. La connexió entre Cala Murada i Porto Colom (Camí de Ronda, Felanixt) també seria una possibilitat a atendre, sempre que els dos termes municipals establissim com a interessant aquest itinerari i l'incorporassin al seu planejament.

#### 8.7.4 Donar solució a la carència d'equipaments sanitaris i esportius. Necessitat d'incorporar a l'ordenació la urbanització realment executada.

Es tracta de anar en una línia diferent a l'optada al nucli de Cala Magrana, Anguila, Madia i Estany. Aquí es necessita determinar i concretar l'ús de l'equipament per garantir la seva implantació. L'accessibilitat a aquest equipament és el factor primordial que en aquest cas cal afrontar. També resulta important per aquest nucli determinar una àrea de desestaciolalització sobre el sòl rústic per tal de possibilitat equipaments esportius d'envergadura, difícils d'ordenar directament pel planejament.

#### 8.7.5 Parc edificat amb impacte paisatgístic i necessitat de reconversió per reordenar l'oferta i corregir l'actual declive.

La oferta hotelera existent necessita ser reestructurada o més be repensada. Naturalment que no tota la reconversió passa per eliminar i reconstruir, existeix aquella que passa per repensar el producte turístic que s'ofereix i a partir d'aquest concepte introduir les noves pautes edificatòries que podrien ser compatibles amb la reforma de l'edifici existent. Ara be, la reforma sense que abans s'hagi repensat el producte, condueixi a cert continuisme que no sembla ser la millor solució per la zona.

#### 8.7.6 Caracterització d'una estructura territorial sobre la trama urbana existent que identifiqui els principals punts del nou nucli.

La identificació dels equipaments i de la jerarquia viària a d'anar acompanyada amb la identificació de centres, entesos com a llocs on es proposen una generalitat d'usos públics per satisfer la demanda del residents i turistes. La generació de més d'un centre resulta interessant sempre que es trobin perfectament interconnectats a nivel viari. Aquesta caracterització també passa per la definició d'equipaments:

- Definició d'equipament esportiu privat a Cala Murada per fomentar l'activitat esportiva nautica (piragüisme, surf, paddelsurf, flysurf, vela lleugera,...) que implica també la possibilitat de visitar el perímetre de costa en un radi prudent.
- Potenciació de l'equipament comercial a Cales de Mallorca.
- Introducció d'equipament sanitari - esportiu - assistencial en l'àmbit de Cala Murada.

### **3.3 DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

#### **3.3.1 Introducció**

Un cop han quedat perfilades les estratègies i accions i concretades les actuacions, cal recordar que totes elles s'han de concretar en una proposta d'ordenació. Naturalment que quan parlem d'ordenació en la fase en que ens trobem (recordem Fase Avanç), parlem de model, parlem d'estructura, parlem en definitiva del concepte urbanístic d'estructura general i orgànica del territori. Aquest concepte es troba íntimament lligat a la determinació dels usos globals del territori i els sistemes generals necessaris per estructurar aquests usos. Parlar en aquest moment d'ordenació de detall no sembla el més coherent, tota vegada que ens troben en la fase de determinació de l'estructura que es pot abordar perfectament desde la gran escala. Cert és que diverses actuacions proposades impliquen arribar a l'ordenació de detall, però aquesta ordenació s'ha d'abordar en fase d'aprovació inicial del document de PG.

Exposat el punt anterior com a introducció, cal començar en la relació dels usos globals en sòl urbà i urbanitzable i sòl rústic i relació amb els sistemes generals que els estructuraren.

#### **3.3.2 Esquema i determinació: Usos Globals en sòl urbà i urbanitzable.**

A continuació es relacionen els usos globals que considera el PG2014 en la seva ordenació, així com els usos detallats que contemplan taan en sòl urbà com en sòl urbanitzable:

- 1 USO GLOBAL RESIDENCIAL**  
USOS DETALLADOS
  - 1.1 unifamiliar aislado o entre medianeras
  - 1.2 Unifamiliar adosado
  - 1.3 Plurifamiliar
  - 1.4 Comunitario
  - 1.5 Vivienda de protección pública
  
- 2 USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO**  
USOS DETALLADOS
  - 2.1 Industrial
  - 2.2 Almacén
  - 2.3 Talleres
  - 2.4 Agroalimentario
  
- 3 USO GLOBAL SERVICIOS O TERCIARIO**  
USOS DETALLADOS
  - 3.1 Comercial
  - 3.2 Administrativo
  - 3.3 Establecimiento Público
  
- 4 USO GLOBAL DOTACIONAL**

## USOS DETALLADOS

- 4.1 Equipamiento
  - 4.1.1 Educativo
    - 4.1.1.1 Docente
  - 4.1.2 Cultural o Deportivo
    - 4.1.2.1 Socio-cultural
    - 4.1.2.2 Deportivo
    - 4.1.2.3 Religioso
  - 4.1.3 Administrativo o institucional
    - 4.1.3.1 Administrativo / institucional
    - 4.1.3.2 Seguridad
    - 4.1.3.3 Abastecimiento
  - 4.1.4 Sanitario o Asistencial
    - 4.1.4.1 Asistencial
    - 4.1.4.2 Sanitario
  - 4.1.5 Municipal Diverso
- 4.2 Comunicaciones
  - 4.2.1 Red Viaria
  - 4.2.2 Transportes
  - 4.2.3 Aparcamiento Vehículos
  - 4.2.4 Puertos e instalaciones portuarias y complementarias
- 4.3 Infraestructuras
  - 4.3.1 Instalaciones y Servicios
  - 4.3.2 Comunicaciones y Telecomunicaciones
  - 4.3.3 Estaciones de Servicio
  - 4.3.4 Cementerio
- 4.4 Espacios Libres
  - 4.4.1 Espacio libre de dominio y uso público
  - 4.4.2 Espacio libre privado
  - 4.4.3 Sistema de Playas
  - 4.4.4 Sistema de Costas

## 5 USO GLOBAL TURISTICO

### USOS DETALLADOS

- 5.1 Alojamiento
- 5.2 Establecimientos Turísticos
- 5.3 Úso secundario y compatible al Turístico

Per tal de poder concretar encara més, a continuació es relacionen les definicions per aquests usos globals i detallats:

**1. Ús global Residencial:** Ús privat que es desenvolupa per particulars sobre béns de titularitat privada de caràcter residencial i que es destina a l'estada permanent de persones. Comprèn els següents usos pormenoritzats o detallats:

- 1.1 Ús residencial unifamiliar en habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres: És el que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix juntament amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública. Dins de l'habitatge unifamiliar aïllat s'accepta la

implantació de l'habitatge turístic vacacional, entenent que es tracta d'un ús residencial temporal sobre un bé de titularitat privada, el gaudir de la qual correspon a residents o estrangers.

- 1.2 Ús residencial unifamiliar en habitatges unifamiliars adossats: Es tracta de dos habitatges unifamiliars adossades o d'un conjunt de més habitatges unifamiliars adossades en una mateixa parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents, destinant cada habitatge a una sola unitat familiar. Dins de l'habitatge unifamiliar adossat s'accepta la implantació de l'habitatge turístic vacacional en el cas de dos habitatges adossats o aparellats, entenent que es tracta d'un ús residencial temporal sobre un bé de titularitat privada, el gaudir de la qual correspon a residents o estrangers.
- 1.3 Ús residencial plurifamiliar en Edifici plurifamiliar: És el format per dos o més habitatges en un o uns edificis col·lectius amb accessos i elements comuns a la totalitat de les unitats d'habitatge.
- 1.4 Ús Residencial comunitari: És el desenvolupat en edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius persones en règim d'interrelació, com a col·legis majors, residències, albergs, habitatges tutelats, etc., que no constitueixen unitats familiars.
- 1.5 Ús residencial d'habitatge de protecció pública: format per un ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública d'acord amb les modalitats que estableix aquesta normativa sectorial.

**2. Ús global Industrial o secundari:** És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari (activitats destinades a l'obtenció, reparació, manteniment, elaboració, transformació o reutilització de productes industrials, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes). Se subdivideix en tres usos pormenoritzats o detallats:

- 2.1 Industrial o productiu: És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i l'elaboració de productes. Pot ser desenvolupat:
  - a. En zona d'ús principal no industrial.
    - a.1 En plantes inferiors d'edifici no industrial.
    - a.2 En plantes trepitjo d'edifici no industrial.
  - b. En zona d'ús principal industrial.
- 2.2 Magatzems: És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.
- 2.3 Tallers: És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.
- 2.4 Agroalimentari: És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres siguin del sector primari que es destinin a l'alteració substancial del producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumat, el guarit, la maduració, l'assecat, el marinat, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments elaboració de productes destinats bàsicament al sector alimentari.



**3. Ús global de Serveis o terciari:** És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari, no incloses dins de l'ús global turístic, orientades al comerç de béns de consum, a la prestació de serveis i a l'activitat administrativa d'iniciativa privada. Se subdivideix en tres usos detallats:

- 3.1 Ús Comercial: conformat per aquell que, de conformitat amb la legislació sectorial, comprèn les activitats destinades al subministrament de béns al públic mitjançant la venda i la prestació de serveis a persona particulars. La distinció de gran establiment comercial queda realitzada en la legislació sectorial.
- 3.2 Ús Administratiu privat o oficina: Són les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.
- 3.3 Ús Establiments públics o Recreatiu: Són les activitats integrades en el sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen les sales d'espectacles, cinemes, sales de joc, parcs d'atraccions i activitats anàlogues.

**4. Ús global de Dotacional:** comprèn les diverses activitats destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, així com les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics per al conjunt de la població. Comprèn dotze diferents usos pormenoritzats o detallats:

- 4.1 Ús d'equipament: comprèn els usos que conformen diferents activitats com les de formació, assistencial o administrativa, així com les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Es diferencien:
  - 4.1.1 Ús educatiu: comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones.
    - 4.1.1.1 Docent: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyament infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres de recerca científica i tècnica vinculats a la docència, etc.
    - 4.1.2 Ús cultural o esportiu: comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual, cultural, religiosa o a l'expansió esportiva de les persones.
      - 4.1.2.1 Soci-cultural: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la recerca, les activitats socioculturals de relació o associació. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques,

arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de clubs, etc.

4.1.2.2 Esportiu: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades física i funcionalment a un altre usos, tals com a universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts a l'apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'Annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

4.1.2.3 Religiós: Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les maneres de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

4.1.3 Ús Administratiu o institucional: comprèn les activitats pròpies dels serveis de les Administracions Públiques o les seves entitats instrumentals. S'inclouen també els usos destinats a la salvaguarda de les persones i béns, com a parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil i altres usos anàlegs.

4.1.3.1 Administratiu-institucional: Activitats per al servei de les Administracions Públiques.

4.1.3.2 Seguretat: Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions públiques i relacionades amb la defensa nacional, el manteniment de l'ordre públic i la seguretat dels individus i dels béns. Inclouen els parcs de bombers i similars.

4.1.3.3 Proveïment: Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc. Aquests usos hauran de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

4.1.4 Ús Sanitari o assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i la prestació de serveis medicos o quirúrgics, amb inclusió d'usos més genèrics com les residències de persones majors, centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general.

4.1.4.1 Assistencial: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències de tercera edat, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

4.1.4.2 Sanitari: Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis

mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

4.1.5 Municipal divers: Reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present article.

4.2 Ús de Comunicacions: comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, amb a l'inclusió de les reserves d'aparcaments de vehicles. Comprèn els següents usos detallats:

4.2.1 Xarxa viària: L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims a les àrees regulades a aquest efecte. El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència i pel propi PG, així com quantes Ordenances Municipals, disposicions i reglaments siguin aplicable (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

4.2.2 Transports: Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

4.2.3 Aparcament de vehicles: Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com a autobusos i camions, permetent-se, en tal cas, solament a les zones industrials i de serveis.

4.2.4 Ports i instal·lacions portuàries i complementàries: Comprèn el conjunt d'infraestructures, instal·lacions, espais terrestres i aigües marítimes adscrites, que permeten la realització de les activitats de tràfic portuari i la prestació de serveis relacionats amb la navegació.

4.3 Ús d'Infraestructures: comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, els instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementiris. Comprèn els següents usos detallats:

4.3.1 Instal·lacions i serveis: Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com a grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de proveïment, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i alimentadors de distribució de gas, dipòsits de proveïment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs

d'emmagatzematge i canonades de productes petrolífers, deixalleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. Respecte d'aquest ús:

- a. Dins dels recintes es podran situar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable allunyar de nuclis urbans i que hauran de complir la normativa que els sigui aplicable.
- b. L'execució en domini públic de les xarxes de serveis, i les condicions d'ús d'aquestes, es regirà pel que disposen les Ordenances Municipals; per les normes sobre serveis dels ens locals; pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.
- c. Les servituds de les tendits elèctrics es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable.
- d. A més de l'establert als apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de les esteses elèctriques aèries d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

4.3.2 Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació, les xarxes i instal·lacions regulades per les determinacions del Pla director sectorial de telecomunicacions, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març. En aplicació de l'assenyalat en el mateix:

4.3.2.1 Es consideraran emplaçaments preferents per a la ubicació d'elements pertanyents a aquestes xarxes:

- a. Les infraestructures preexistents de telecomunicacions, sempre que no es trobin fos d'ordenació, mitjançant l'aplicació del règim d'utilització compartida.
- b. Les instal·lacions publicitàries, sempre que no es disminueixi el seu grau d'integració en el paisatge urbà.
- c. Les construccions industrials o comercials que facilitin el seu camuflatge o emmascarament.

4.3.2.2 La seva instal·lació podrà condicionar-se en relació amb:

- a. Les possibilitats d'utilització compartida.
- b. La minimització del seu impacte visual, sense que en cap cas pugui autoritzar-se antenes en balconades o finestres o que no s'integrin visualment en el plànol de la façana ni antenes parabòliques en les façanes dels edificis.
- c. El respecte del que es disposa en l'article 31 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric, en les instal·lacions que afectin a béns integrants del patrimoni històric de les Illes Balears.

4.3.2.3 Pel que fa a les infraestructures en àrees històric-ambientals:

a. Hauran d'ajustar-se a l'assenyalat en la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població i en els plans que s'aprovin en el seu desenvolupament.

b. La declaració d'una zona com a àrea històric-ambiental determinarà el caràcter transitori de totes les infraestructures de telecomunicacions compreses a l'àrea mentre no s'executin els corresponents plans especials de reforma de les xarxes.

4.3.3 Estació de serveis: Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (gasolinera), encara que com a ús complementari pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

4.3.4 Cementiri: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

4.4 Ús d'Espais Lliures: Comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, diversió i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions o encaminada a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn els següents tipus:

4.4.1 Espais lliures d'ús i domini públics: Zones d'ús i domini públic, destinades a la diversió i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes, així com les vies verdes.

4.4.2 Espais lliures privats: Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades pel PG o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

4.4.3 Sistema de platges: Zones de platja naturals d'ús i domini públic, destinades a la diversió i esplai de la població. Els seus usos i intensitats seran els regulats per la vigent Llei de Costas.

4.4.4 Sistema de Costas: Zones naturals rocoses d'ús i domini públic, destinades a resoldre el trànsit de la zona urbana amb el límit de la ribera del mar. Els seus usos i intensitats seran els regulats per la vigent Llei de Costas.

**5. Ús global Turístic:** és l'ús conformat per les activitats que es duen a terme per les persones durant els viatges i les estades en els llocs diferents del seu entorn habitual, sigui el que sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, diversió o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears.

5.1 Ús d'allotjament Turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb

la prestació de serveis complementaris o sense ells. Amb les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.

- 5.2 Ús d'establiment turístic: integrat per les activitats que, incloent o no el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics de conformitat amb la legislació sectorial (s'inclouen restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre i similars).
- 5.3 Ús secundari i compatible al turístic: integrat per les activitats i els usos que determina, amb caràcter detallat, el PG, de conformitat amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. Aquest PG determina com a usos compatibles i secundaris els que a continuació es relacionen sense que puguin superar el 30% de la superfície total edificada de l'establiment: Residencial (exclusiu per al personal emprat i l'adreça, així com per als propietaris a aquelles modalitats de propietat turística establida per la legislació turística autonòmica en establiments turístics d'allotjament), magatzem, Comercial, Serveis, Establiment Públic, Sociocultural, Docent, Assistencial, Administratiu, Esportiu, Sanitari, Religios, Recreatiu o d'entreteniment, activitats turístiques regulades en l'article 61 de la legislació turística autonòmica i qualsevol altra que suposi un incentiu al turisme no estacional i de qualitat.

### 3.3.3 Esquema i determinació: Usos globals en Sòl Rústic.

En relació als usos en sòl rústic, s'aporta la matriu d'usos adaptada a les darreres modificacions legislatives, conjuntament amb les definicions de les activitats.

		Sector Primario				Sector Secundario		Equipamientos		Otros			
Categoria	Subcategoria	Agricultura / ganaderia Extensiva	Agricultura / ganaderia Intensiva	Actividad complementaria	Actividad complementaria de transformación agraria	Industria Transf. Agraria	Industria General	Sin Construcción	Resto	Actividades Extractivas	Infraestructura	Vivienda Unifamiliar Aislada	Protección y Educación Ambiental
AANP		4	4	4	4	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI		5	5	5	5	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP		1	1	1	1	2	3	2	2	2-3	2	2	1
APR		6	6	6	6	2	3	2	2	2-3	2	2	2
APT		4	4	4	4	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA-E		1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	AT-C	1	1	1	1	2	3	2	2	3	2	3	2
	AT-H	1	1	1	1	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG		1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

SRG-F	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
-------	---	---	---	---	---	-----	---	---	-----	---	---	---

Significació dels números anteriors en relació a regulació d'usos:

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa sectorial.
2. Condicionat segons estableix el Pla territorial insular. Transitòriament les condicions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general.
- 2-3. Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla territorial insular. Transitòriament les excepcions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general.
3. Prohibit.
4. Admès sempre que no suposi la construcció de noves edificacions i sense perjudici de la normativa sectorial.
5. Admès d'acord amb les determinacions de la Llei agrària de les Illes Balears i sense perjudici del compliment de la normativa sectorial.
6. Regulació segons la categoria subjacent i amb l'adopció de mesures per evitar o minimitzar el risc.

Normes específiques:

- A. Els usos situats a les àrees de prevenció de riscos solament es podran autoritzar previ informe de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- B. Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, a les àrees de prevenció de risc d'incendi, que es destinin a usos o activitats d'habitatge, hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergències, així com actuacions en la vegetació al voltant de les edificacions per reduir la carrega combustible en els termes i els radis que estableixi la normativa d'aplicació.
- C. A l'efecte de l'autorització de noves vivendes en sòl rústic en APR, la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si anessin vàries les qualificacions de sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.
- D. En l'aplicació d'aquesta matriu, i en relació al sector primari, s'entendran inclosos els usos al fet que es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i els que estableix la legislació agrària de les Illes Balears, encara que no estiguin previstos en els instruments d'ordenació territorial i urbanística, i amb caràcter prevalent a aquests.

E. El règim de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a una activitat agrària i complementària, així com de les infraestructures i els equipaments relacionats amb les explotacions agràries, serà el previst en la legislació agrària i en el títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

Exposada la regulació de les activitats que es poden desenvolupar al sòl rústic, manca en aquest moment incorporar la definició per aquestes activitats:

1 Activitats del sector primari:

La definició de les activitats del sector primari incloses en la Matriu d'ordenació del sòl rústic serà, en tot cas, l'establerta en la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries i en la legislació agrària de les Illes Balears.

Entre unes altres, caldrà estar a les següents definicions:

**Activitat agrària:** el conjunt de treballs necessaris per al manteniment de l'explotació agrària o per a l'obtenció de productes agrícoles, ramaders o forestals, així com la venda directa de la producció pròpia sense transformació o amb una primera transformació, el producte final de la qual estigui inclòs en l'annex I de l'article 38 del Tractat de funcionament de la Unió Europea, dins dels elements que integren l'explotació, en mercats municipals o en llocs que no siguin establiments comercials permanents, considerant-se també activitat agrària la que implica la gestió o l'adreça i la gerència de l'explotació.

**Activitat complementària, que comprèn:**

- a) L'activitat de transformació dels productes de l'explotació agrària.
- b) La venda directa dels productes transformats, sempre que no sigui la primera transformació.
- c) Les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural i la protecció del medi ambient.
- d) Les activitats de turisme rural i agroturístiques, concepte que inclou les activitats previstes en l'article 85 de la Llei agrària de les Illes Balears.
- e) Les activitats cinegètiques i artesanals.
- f) L'activitat eqüestre, prevista en l'article 59.2 de la Llei agrària de les Illes Balears.

**Agricultura extensiva:** l'agricultura que es duu a terme adaptant els factors de producció agrícola a l'extensió i les característiques de la superfície utilitzada. En el cas de l'agricultura sota plàstic, la que es realitzi en estructures de fins a 50 m<sup>2</sup> per unitat de producció.

**Agricultura intensiva:** l'agricultura que es duu a terme modificant els factors de producció agrícola, amb elevats imputs de capital, mitjans, tecnologia i treball, que es caracteritza per realitzar-se baix plàstic en estructures amb cobertes superiors als 50 m<sup>2</sup> per unitat de producció.

**Ramaderia extensiva:** la ramaderia que no es duu a terme en estabulació permanent o



té lloc en explotacions agràries amb un factor agroambiental inferior a la quantitat màxima de nitrogen admissible.

Ramaderia intensiva: la ramaderia que es duu a terme en estabulació permanent o que no es pugui considerar extensiva per superar la quantitat màxima de nitrogen admissible.

En qualsevol cas, no es considera intensiva quan els efectius ramaders en estabulació permanent no superen la quantitat equivalent a la unitat de bestiar major (UGM) per espècie. A aquests efectes la UGM es considera la unitat patró utilitzada per calcular les equivalències entre les diferents espècies ramaderes.

Activitat complementària de transformació agrària: qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumat, el guarit, la maduració, l'assecat, el marinat, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments, sempre que es realitzi amb productes de la pròpia explotació o d'explotacions agràries preferents associades, de conformitat amb la legislació agrària.

## 2 Activitats del sector secundari:

Indústria de transformació agrària: qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumat, el guarit, la maduració, l'assecat, el marinat, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'explotació agrària segons la legislació agrària.

Indústria en general: les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'inclouen les construccions i les infraestructures que necessàriament hagin de situar-se en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre que es adequen a les condicions d'integració establertes en aquestes directrius d'ordenació territorial.

## 3 Equipaments:

### 3.1 Equipaments sense construcció:

a. Es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries, que ja han estat contemplats a l'apartat 1.

b. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcaderos, varaderos, ancoratges, activitats de temporal lligades a la platja.

c. S'inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

### 3.2 Resta d'equipaments:

a. Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i

d'emmagatzematge, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar en Sòl Rústic.

b. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària, d'acord amb la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

#### 4 Altres activitats:

##### 4.1 Extractives:

a. Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl, o les auxiliars destinades a les anteriors.

b. Inclouen les edificacions i instal·lacions per a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

##### 4.2 Infraestructures:

a. Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

b. Es divideixen en:

b.1 Petites infraestructures (I-1): Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>.

b.2 Vies de transport (I-2): Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3 Conduccions i esteses (I-3): Són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o soterrat, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4 Ports i ports esportius (I-4): Inclouen les instal·lacions destinades a l'atraque d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzematge i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca, i les seves superfícies annexes.

b.5 Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (I-5): Inclouen les grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>, aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el mitjà físic.

4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el Sòl Rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

##### 4.4 Protecció i educació ambiental:

a. Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.

b. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la naturalesa, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

### 3.3.4 Esquema i determinació: Sistemes Generals.

De la mateixa manera com s'ha procedit amb el usos globals, es proposa tot una relació de sistemes generals que contempna el PG2014.

<b>A</b>	<b>SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>SGEQ</b>
A.1	Educativo	
	A.1.1 Docente	SGEQ-D
A.2	Cultural o Deportivo	
	A.2.1 Socio-cultural	SGEQ-SC
	A.2.2 Deportivo	SGEQ-E
	A.2.3 Religioso	SGEQ-RL
A.3	Administrativo o institucional	
	A.3.1 Administrativo / institucional	SGEQ-AI
	A.3.2 Seguridad	SGEQ-SG
	A.3.3 Abastecimiento	SGEQ-AB
A.4	Sanitario o Asistencial	
	A.4.1 Asistencial	SGEQ-A
	A.4.2 Sanitario	SGEQ-S
<b>B</b>	<b>SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>SGCI</b>
B.1	Comunicaciones	
	B.1.1 Red Viaria	SGCI-V
	B.2.2 Transportes	SGCI-TR
	B.3.3 Aparcamiento Vehículos	SGCI-AP
	B.4.4 Puertos instalaciones portuarias y complementarias	SGCI-IP
B.2	Infraestructuras	
	B.2.1 Instalaciones y Servicios	SGCI-IS
	B.2.2 Comunicaciones y Telecomunicaciones	SGCI-CT
	B.2.3 Cementerio	SGCI-C
<b>C</b>	<b>SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>SGEL</b>
C.1	C.1.1 Espacio libre de dominio y uso público	SGEL-P
C.2	C.2.1 Sistema de Playas	SGEL-PL
C.3	C.3.1 Sistema de Costas	SGEL-SC

Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori definida pel PG, d'acord amb el model de desenvolupament urbà adoptat per al municipi.

El PG estableix els següents tipus de sistemes generals dotacionales:

- a. Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ).
- b. Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI).
- c. Sistema general d'espais lliures (SGEL).

Els sistemes generals definits pel PG es delimiten en els plànols d'ordenació global del territori, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats a l'apartat anterior, si bé s'inclouen o adscriuen a les diferents classes de sòl. El sòl destinat als sistemes generals es troba subjecte al mateix règim jurídic d'execució, a l'efecte de valoració i obtenció, que la classe de sòl en la qual s'inclouen o a la qual s'adscriuen .

La qualificació de terrenys i edificacions com a sistema general, comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen per al municipi. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució i amb independència de la classe de sòl en què s'incloguin o a la qual s'adscriguin.

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen els sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius, de titularitat pública o privada, al servei de tot el municipi. El règim d'usos i edificació serà l'establert en la normativa o directrius incloses en les fitxes de cada sistema. Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

- a) SGEQ Educatiu: ús detallat Docent (EQ-D);
- b) SGEQ Cultural o Esportiu: ús detallat Soci-cultural (EQ-SC), Esportiu (EQ-E), Religiós (EQ-RL);
- c) SGEQ Administratiu o Institucional: ús detallat Administratiu-institucional (Q-AI), Seguretat (EQ-SG), Proveïment (EQ-AB);
- d) SGEQ Sanitari o Assistencial: ús detallat Sanitari (EQ-S), Assistencial (EQ-A);

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl d'àmbit municipal i supramunicipal, existents o previstos, de titularitat pública o privada, de tipus dotacional per a les xarxes i enclavaments de la xarxa viària, transports, aparcaments, grans xarxes i instal·lacions de serveis tècnics i de telecomunicacions, cementiris, plantes de tractament de residus, així com els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions, que serveixen a la totalitat del territori. Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

- a) SGC Comunicacions: ús detallat Xarxa viària (V), Transports (TR), Aparcaments de vehicles (AP), Ports i instal·lacions portuàries i complementàries (IP);
- b) SGI Infraestructures: ús detallat Instal·lacions i serveis (IS), Comunicacions i telecomunicacions (CT), Cementiri (C);

El Sistema general d'espais lliures públics (SGEL) comprèn els terrenys i instal·lacions, de titularitat pública o privada, de tipus dotacional, destinades a l'esplai de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. Es distingeixen els següents tipus:

- a) SGEL públic: ús detallat Espai Lliure Públic (ELP);
- b) SGPL platges: ús detallat Platges (PL);
- c) SGSC costes: ús detallat Costes (SC);

### **3.3.5 Actuacions a atendre en la Fase Avanç.**

Tal i com s'ha exposat en la introducció, del total d'actuacions proposades, en aquest moment només s'han de satisfer total o parcialment aquelles que tenen relació amb l'estructura o model territorial a implantar, objectiu fonamental de la Fase Avanç.

L'objectiu general es troba enfocat cap a un posicionament territorial i estratègic de Manacor dins l'Illa de Mallorca, mantenint, reforçant i potenciant el caràcter rellevant de totes les seves àrees urbanes a nivell comarcal. El desenvolupament de la cultura i de l'esport, gens aliens al contexte local, són dues línies d'actuació que han d'ajudar a confirmar aquest posicionament territorial.

La proposta d'actuacions d'ordenació per a cada nucli es fonamenta en quatre conceptes que es relacionen a continuació i que conformen el model territorial:

#### **1. DEFINICIÓ DE NUCLI (N).**

El terme municipal de Manacor disposa de moltes àrees urbanes, producte del desenvolupament històric i urbanístic:

- 1.1 Manacor;
- 1.2 Son Talent;
- 1.3 Puig de Son Talent;
- 1.4 Son Macia;
- 1.5 Porto Cristo;
- 1.6 Sa Marineta;
- 1.7 S'Illot;
- 1.8 Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany;
- 1.9 Cales de Mallorca;
- 1.10 Es Domingos;
- 1.11 Cala Murada;

Aquest total: 11 àrees urbanes diferenciades, precisen ordenar-se en una estructura superior, més reduïda, que s'identifiqui amb les inèrcies territorials existents. Apareix en aquest moment la idea de Nucli, entès com una relació d'àrees urbanes que tenen un funcionament orgànic i territorial conjunt, on cada nucli resulta complementari en relació als altres, es dir, no resulta jeràrquicament superior: treballen en malla i no en xarxa. Existeix i existirà una forta identificació territorial sobre l'àrea urbana de Manacor com a àrea urbana capdavantera per tota la comarca, però la resta de nuclis han d'incrementar la seva rellevància territorial (equilibri territorial: evitar macrocefàlies).

Partint d'aquests conceptes, entenem que hi ha a Manacor tres nuclis que han de funcionar sota un model de malla reagrupats de la següent manera:

#### **A) NUCLI DE MANACOR**

- A.1 Manacor;
- A.2 Son Talent;
- A.3 Puig de Son Talent;
- A.4 Son Macia;

## **B) NUCLI DE PORTO CRISTO**

- B.1 Porto Cristo;
- B.2 Sa Marineta;
- B.3 S'Illot;
- B.4 Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany;

## **C) NUCLI DE CALES**

- C.1 Cales de Mallorca;
- C.2 Es Domingos;
- C.3 Cala Murada;

Aquests tres nuclis es troben estructurats i connectats per sistemes generals de comunicacions viaris amb traçats que generen unes distàncies més o menys homogènies entre ells, es troben ubicats en forma triangular, important per la complementarietat, i tenen en definitiva característiques diferents.

Nucli Manacor - Nucli Porto Cristo: 13 km - 14 minuts.

Nucli Manacor - Nucli Cales: 20 km - 25 minuts

Nucli Porto Cristo - Nucli Cales: 17 km - 23 minuts

Els usos globals predominants pels tres nuclis són residencials, fent especial incís en el nucli de Cales on existeix l'àrea urbana de Cales de Mallorca amb un ús global turístic (única àrea urbana amb aquest ús global). Serà en aquests nuclis on s'analitzaran la satisfacció dels seus usuaris (residents + visitants) a nivell residencial i dotacional.

Aquest primer punt, resultarà irrellevant o passarà com inadvertit per molts operadors urbanístics interessats només en el detall de la parcel·la (l'edificabilitat i el número d'habitatges o places possibles), però per l'estratègia del model resulta un canvi molt important.

Lligar lo que històricament s'ha implantat o urbanitzat en moments diferents sempre resulta difícil, encara que el que resulta difícil no es indicatiu de que resulti impossible. Mantenir una estructura territorial forta i cohesionada ajudarà a satisfer millor les necessitats dels usuaris dels nuclis i a incrementar l'eficiència dels serveis que en ells es desenvolupin.

## **2. ÀREES ESTRATÈGIQUES (AE).**

Les àrees estratègiques són aquelles zones o àmbits on es proposen usos globals de tipus dotacional i turístic per desenvolupar actuacions que incideixin a incrementar la dinàmica cultural i esportiva del terme municipal. Es tracta d'àrees que impliquen la potenciació de la dinàmica cultural i esportiva, implica un impuls per la desestacionalització i una ajuda per la complementarietat dels diversos nuclis. Aquestes àrees, en la mateixa línia que les vies verdes, es poden desenvolupar sobre qualsevol tipus de sòl, i han de tenir prioritat d'execució en el Programa d'Actuació del Pla. En definitiva, es tracta de generar o redefinir pols o centres

d'activitat que de manera concèntrica i internuclear ajudin al desenvolupament econòmic i social del terme municipal.

Manacor necessita definir tot un conjunt d'actuacions estructurants, necessàries i consensuades amb tots els afectats, per poder impulsar l'objectiu general i generar, sobre tot en els dos nuclis costaners, dinàmiques desestacionalitzadores en relació amb els residents i visitants (usuaris dels nuclis) i que ajudin a incrementar la seva rellevància territorial. Les àrees estratègiques es proposa el document d'Avanç:

## **TOT EL TERME MUNICIPAL**

### **2.1 Protecció del litoral;**

2.1.1 Des de l'àrea urbana de S'Illot fins l'àrea urbana de Porto Cristo;

2.1.2 Des de l'àrea urbana de Porto Cristo fins l'àrea urbana de Cala Magrana;

### **2.2 Activar els següents recursos turístics per la visita i el turisme actiu:**

2.2.1 ANEI 44 Na Borges;

2.2.2 ANEI 19 Cales de Manacor;

## **NUCLI DE MANACOR**

2.3 Recuperar el sistema general d'equipament comunitari esportiu hipòdrom existent que conjuntament amb el sistema general d'equipament comunitari socio cultural recinte firal proposat en la zona confronta han de provocar una dinamització en relació amb el sector equí totalment implantat a Manacor.

2.4 Potenciar l'entorn dels sistemes generals d'equipament comunitari esportiu: Centre Internacional de Tennis Rafel Nadal i complexe municipal Torre dels Enegestes per activar la part sud del nucli de Manacor.

## **NUCLI DE PORTO CRISTO**

2.5 Potenciar l'entorn del recurs turístic de les Coves (sistemes generals d'equipament comunitari socio cultural), integrant els dos àmbits dins una estratègia que impliqui major relació del visitant amb el nucli.

### **2.6 Generar tres àmbits dotacional concrets:**

2.6.1 Zona dotacional ligada al sector serveis nautics a l'àrea de Porto Cristo, que a la vegada serveixi per cosir el viari exterior al nucli, generant un vial finalitzador de trama i ajudi a incrementar les dotacions esportives i docents existents.

2.6.2 Zona dotacional esportiva lligada a l'esport en recintes coberts a l'àrea de Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany.

2.6.3 Zona dotacional sanitària - assistencial - esportiva a l'àrea de S'Illot.

## **NUCLI DE CALES**

2.7 Àrea estratègica sobre el sòl rústic pel desenvolupament d'una àrea esportiva de gran extensió (camp de golf, camp de polo,...) per impulsar la desestacionalització del nucli. No es concreta la proposta,

tan sols es genera una àrea des del planejament que identifica la millor opció per la seva ubicació territorial. Serà la iniciativa privada qui finalment desenvolupi la proposta.

### **3. VERD DOTACIONAL (VD).**

La implantació d'un nou model de sistema general d'espai lliure públic ha d'anar lligat també a potenciar els dos punts anteriors (definició de nuclis i àrees estratègiques). Així i tot, el verd dotacional adquireix dues línies de desenvolupament:

**3.1 Verd Equipat (VE):** La creació de la figura del parc en si mateixa resulta fonamental pels nuclis, tota vegada que va lligada a l'esplai, diversió i repòs dels usuaris. Ara bé, la introducció de l'equipament comunitari públic o privat en el parc (internament o perimetralment) introdueix una intensitat en l'activitat dotacional variable en funció de l'ús final del sòl d'equipament comunitari que es proposi. En aquesta línia, l'actuació dotacional conjunta d'espai lliure públic i equipament públic provoca una estructura o sistema de major entitat que ajuda a l'usuari de cada nucli a poder disfrutar de forma conjunta i complementària d'aquestes peces. Després, el disseny concret de cada una d'elles pot donar lloc a parc equipats en forma d'anell, en forma de línia (corredor verd) o en forma de punt o focus. S'entén que el sistema general d'espais lliure públic de dimensió de parc precisa ser complementat per equipaments o sòl dotacional o terciari per tal de fomentar una interrelació d'usos culturals, esportius i d'oci sobre un mateix àmbit. La proposta de l'Avanç concreta les següents zones verdes equipades:

#### **NUCLI DE MANACOR**

- 3.1.1 Parc del Puig de Son Talent. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic de forma puntual o focus.
- 3.1.2 Parc de l'Auditori. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic de forma puntual o focus.
- 3.1.3 Anell verd sud. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic de forma circular.
- 3.1.4 Parc municipal. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic que formarà part del l'anell verd a la seva vessant de llevant.

#### **NUCLI DE PORTO CRISTO**

- 3.1.5 Parc des Riuet. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic puntual. Aquesta zona ha de generar una nova centralitat compartida amb el centre actual.
- 3.1.6 Parc de S'Illot. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic puntual.
- 3.1.7 Parc de Sa Cova Genovesa. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic en forma puntual. Aquesta zona ha de generar una nova centralitat.



3.1.8 Parc de Cala Estany. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic de forma lineal finalitzador de la trama verda equipada del nucli.

#### **NUCLI DE CALES**

3.1.9 Parc del Torrent de Cala Antena. Sistema general d'espai lliure públic de forma lineal natural, òptim per itineraris peatonals i per produir connexions amb itineraris exteriors al nucli.

3.1.10 Parc del Torrent de Sa Plana (Cala Murada). Sistema general d'espai lliure públic en forma lineal natural òptim per la pràctica esportiva i passeig.

3.1.11 Parc central de Cales de Mallorca. Es tracta d'un sistema general d'espai lliure públic en forma puntual, que precisa ser repensat en relació a connectivitats i interrelacions.

**3.2 Vies Verdes (VV):** els usuaris dels nuclis demanen de cada cop més uns itineraris peatonals o de trànsit limitats als residents, on poder gaudir del passeig, de les terrasses o senzillament que generin circuits urbans que garanteixin l'accessibilitat peatonal a diversos indrets dels nuclis o de les seves àrees urbanes. La via verda satisfà aquestes necessitats amb independència del sòl que afecti. Es tracta doncs de sistemes generals d'espai lliure públic que estructurin el nucli. El desenvolupament serà totalment diferent en funció de l'estudi detallat del seu traçat i del tipus de sòl sobre el que discorri. Ara bé, l'única conclusió es que la proporció d'espai destinat al peató o ciclista s'ha d'incrementar en perjudici del vehicle motoritzat. Es tracta d'itineraris peatonals a potenciar, sense que això impliqui la pèrdua del trànsit del vehicle privat. Potenciar únicament vol dir incrementar l'espai públic pel peató, facilitar el passeig.

La via verda fins i tot pot perllongar-se per la mar, introduint l'esport nautic per fomentar l'accessibilitat marítima de la costa de Manacor (sobre tot en l'ANEI 19 de Cales de Manacor).

Aquestes vies verdes s'identifiquen sobre la planimetria de l'Avanç.

#### **4. REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I RENOVACIÓ (R<sup>3</sup>) .**

Aquests conceptes resulten necessaris per aprofitar les trames i els edificis que existeixen al terme municipal. El terme municipal es troba conformat per diverses àrees urbanes, bastant consolidades segons demostren estudis recents, la qual cosa confirma que l'actuació sobre les trames que conformen s'ha de realitzar en clau de rehabilitació, regeneració i renovació. Legislació estatal recent defineix aquestes actuacions sobre el medi urbà es defineixien com aquelles que tene per objecte realitzar obres de rehabilitació edificatòria, quan existeixin situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat i de regeneració i renovació urbanes quan afectin tant a edificis com a teixits urbans podent incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis prèviament demolits. Aquestes actuacions precisen d'estudis detallats dels àmbits que hauran de ser objecte de Planificació Especial (PE). Les trames urbanes existents i que

precisen ser repensades o actualitzades sota el nou model exposat anteriorment i importants a efectes de model són:

- 4.1 Polígon industrial de Manacor i la seva ampliació amb l'objectiu de desenvolupar l'ús industrial vigent, aportar noves idees de funcionament intern, d'equipaments necessaris i de connectivitat amb les zones confrontes;
- 4.2 Centre de Manacor: la millora de la trama urbana, l'ampliació de la zona peatonalitzada, l'estudi dels edificis amb alçades molt superior a les previstes pel planejament i l'estudi de la zona concreta del Centre Històric declarat BIC resulta estructurant pel model a implantar, tota vegada que el resident i el visitant s'han d'apropiar d'aquesta àrea urbana amb una interrelació d'usos pròpia de les ciutats mediterrànies.
- 4.3 Centre de Porto Cristo: una nova centralitat ha d'apareixer a partir de la figura del parc equipat del Riuet i la seva connectivitat amb la zona residencial central del nucli tradicional. Estudir el traçat de les vies verdes, la mobilitat de la zona i la interrelació d'usos ha de ser el seu objectiu per tal de fomentar el resident permanent i la seva visita.
- 4.4 Cales de Mallorca: necessitat de declarar aquest àmbit com a zona madura per tal de possibilitar la detecció de tota la problemàtica que l'afecta, per proposar actuacions concretes que milloren la dinàmica existent i fomentar la inversió pública prioritària a la zona. Concretar l'escenari òptim per que es pugui produir la rehabilitació de tota la planta hotelera ha de ser l'objectiu principal per l'àrea.

A continuació es relacionen aquestes actuacions per tal de poder justificar el seu seguiment en el document d'Avanç:

### 8.1 A escala de la totalitat del terme municipal:

- Regulació de les noves activitats econòmiques, afrontant en especial la demanda de nova regulació pel sòl industrial, pel sòl de serveis, residencial i dotacional sobre sòl transformat o afectat per actuacions de transformació urbanística.

En aquest aspecte, cal identificar clarament els usos globals en les diferents àrees dels diferents nuclis del terme municipal. Aquests usos globals han de ser continuistes amb els existents, producte del contexte actual. Ara bé, a partir d'aquests usos globals, les Normes Urbanístiques regularan una nova proposta d'usos haurà d'identificar:

- d) L'ús principal, majoritari o predominant, sense limitació.
- e) Ús permès o comptable amb la possibilitat de ser autoritzat alternativament al principal.
- f) Ús secundari autoritzable com a subordinat al principal sense excedir el 40% de la superfície edificada en cada moment.

També s'ha de refer tota l'ordenança d'usos detallats, les seves definicions i la incorporació de l'ús detallat agroalimentari dins l'ús global industrial o secundari.

En relació als usos globals, aspecte desenvolupat pel document d'Avanç:

- o Nucli de Manacor, Son Talent, Puig de Son Talent i Son Macià:
  - a) l'ordenació proposa alterar el règim d'usos de l'ampliació del polígon industrial de Manacor, fent-los coincidir amb la proposta d'usos del polígon desenvolupat. A més, es proposa la introducció de l'ús detallat agroalimentari dins el sòl industrial, possibilitant aleshores satisfer aquest ús dins el polígon executat i la seva ampliació. En aquesta mateixa línia, l'anomenat polígon agroalimentari a les Normes Subsidiàries vigents (polígon 1-26.1), quedara amb la possibilitat de desenvolupar usos agroalimentaris i de serveis. A més, es proposa reestructurar el sòl urbanitzable a aquesta zona, eliminant la segona fase del polígon industrial i redelimitant la primera fase, definint els seus límits sud-oest pel vial de sistema general que connecta el nucli amb el polígon industrial existent (carrer dels Picapadrers). A més, es proposa que en una franja paral·lela a la carretera Ma-15 Palma - Artà es destini a espai lliure públic de sistema general, amb cert continuisme al l'existent al polígon desenvolupat, millorant l'entrada al nucli de Manacor.
  - b) L'ordenació proposa alterar el règim d'usos en la zona del quadrant nord, on es trobava el polígon 1-27 de les Normes Subsidiàries vigents. Es tracta d'incorporar un ús global dotacional cultural i esportiu per tal de possibilitar l'aparició del recinte firal i del potenciament de l'actual hipòdrom de Manacor. L'existència de la dotació esportiva de l'hipòdrom, la gran afició al cavall a Manacor i comarca i el requeriment del planejament territorial d'un recinte firal a Manacor, fan pensar que aquest nou ús global ha de donar resposta a tot aquest plantejament en una zona del nucli que precisa ser repensada, reconvertida, en definitiva estructurada de nou però atenent a l'ús esportiu i a la infraestructura existent.
  - c) L'ordenació proposa alterar la configuració d'us global en la zona sud, més enllà de la ronda Felanitx i d'Es Port, des del sòl dotacional d'equipament comunitari (administratiu institucional) destinat als nous Jutjats fins a la carretera de Son Fortesa, que dona accés al complexe esportiu municipal de la Torre dels Enegestes. Sobre aquest quadrant sud, s'han ordenat nous usos dotacionals d'equipament esportiu des del planejament territorial (Centre Internacional de Tennis Rafel Nadal) que signifiquen un impuls important de l'ús esportiu pel terme municipal i generaran noves dinàmiques al seu voltant que han d'ajudar a reordenar la zona, separant-se de l'ordenació de les Normes Subsidiàries vigents. Designar els polígons 1-26.1 i 1-26.2 amb l'ús global de serveis o terciari ajudaran a atendre millor les noves necessitats de la zona. Es proposa l'eliminació del polígon 1-28.2 al tractar-se d'un apendix exterior de sòl que res aporta a l'estructura del nucli. La primera zona confronta amb el sistema general de ronda, els primers 100 ml, es destinen a sòl dotacional d'espai lliure públic i d'equipament. Aquesta

configuració de parc equipat en forma d'anell verd circumdant al sistema general de ronda resulta un model fàcilment extrapolable a la resta de nucli, en el cas d'incorporar en futurs llunyans nou sòls més enlla del viari de ronda. La configuració de verd equipat en forma d'anell amb equipaments que generin un cert ritme al voltant del sistema general viari intriduirà un ordre urbanístic, una estructura, que en aquest moment no disposa tota aquesta zona, que certament es troba desestructurada. Aquesta proposta implica també la introducció de sòl dotacional dins el polígon 1-26.1 de les Normes Subsidiàries, per generar un ritme de quatre equipaments dins aquest parc equipat en forma d'anell. Més enllà d'aquest anell verd, desde la carretera de Felanitx (Ma-14) fins al sistema general d'equipament comunitari administratiu institucional (Jutjats), es reordena el nucli de Son Fangos i Ses Tapereres, connectant per la seva part posterior el camí de Son Fangos i de Ses Tapereres, introduint una zona d'aparcament, i classificant com urbà un petit terreny en el perímetre del camí de Son Fangos que genera una discontinuïtat de sòl sense cap sentit urbanístic. A banda i banda d'aquest nucli, i amb la idea de desenvolupar sòl de baixa densitat, es proposen usos globals residencials per tal de començar una corona de creixement intensiva de baixa densitat al voltant de Manacor de la mateixa manera que succeeix a la zona de l'AVINGUDA Parc (polígons 1-14, 1-22 de les vigents Normes Subsidiàries). Naturalment que el model de verd equipat en forma d'anell continua amb les dimensions que permet la trama existent.

- d) Naturalment, l'ús global residencial plurifamiliar és el que es manté en la zona consolidada del nucli de Manacor (del sistema general de ronda cap endins), Son Macià i Son Talent, corresponent als polígons de tipologia intensiva de les vigents normes subsidiàries.
  - e) L'ús global unifamiliar aïllat també es manté al Puig de Son Talent, entenent que aquesta àrea, conjuntament amb l'àrea de l'antic polígon 1-22 i 1-29 complementen l'oferta de sòl d'aquest tipus de producte.
- o Nucli de Porto Cristo, S'Illot, Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany:
    - a) l'ordenació proposa mantenir els usos globals residencials unifamiliars i plurifamiliars en les tres àrees urbanes que conformen el nucli.
    - b) La introducció o manteniment d'àrees amb usos globals dotacionals (esportius - assistencials - sanitaris) conjuntament amb el manteniment dels sistemes generals culturals (Coves del Drac i Hams, Cova Genovesa) de manera completària per poder potenciar aquest primer ús global residencial han de conformar la nova proposta d'ordenació pel nucli.
    - c) L'aparició a l'àrea urbana de Porto Cristo del verd equipat en forma puntual es produeix a la zona central del Riuet, on es proposa regenerar i renovar la trama existent, com a

continuació de la proposta de les vigents Normes Subsidiàries. El sòl dotacional a desenvolupar seria recreatiu, cultural i d'oci, en definitiva, ús d'establiment turístic i d'establiment públic o recreatiu. En l'àrea urbana de s'Illot, el verd equipat apareix en forma lineal, en el passeig de primera línia de mar. Donada l'elevada consolidació del perímetre d'aquest, s'ha d'estudiar més en detall la ubicació dels equipaments que ajudin a implantar la figura del verd equipat. La millor alternativa es potenciar amb aquestes figures els extrems del passeig. En canvi, en l'àrea urbana de Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany el verd equipat apareix de forma puntual en la parcel·la urbana que conforma parcialment en el seu subsòl la Cova Genovesa. Aquesta verd serà puntual i s'ubicarà en una posició central del nucli, vertebrant-lo. L'aparició sobre aquesta mateixa parcel·la d'un centre d'interpretació de les Coves en general i d'aquesta en particular podria ser l'opció cultural necessària per posar en valor el LIC existent i bastant desconegut per part de l'usuari.

- Nucli de Cales de Mallorca, Es Domingos i Cala Murada:
  - a) l'ordenació proposa mantenir l'ús global turístic a l'àrea de Cales de Mallorca, estudiant en un PE els usos detallats i la reconversió de l'àrea. Els eixos del Pla Especial han de passar per la rehabilitació edificatòria i per la regeneració i renovació de les trames urbanes existents. Seria recomanable que aquest procés s'iniciés amb la declaració de zona madura.
  - b) Les àrees de Cala Murada i Es Domingos, mantenen l'ús global residencial existent, amb oferta de sòl residencial unifamiliar i plurifamiliar, que es complementa a l'oferta hotelera de l'àrea de Cales de Mallorca.
  - c) El concepte de verd equipat en aquestes àrees urbanes passa per l'ocupació i desenvolupament del verd en forma lineal dins dels torrents de Cala Murada i de Cales de Mallorca. Fomentar el passeig lineal en aquestes àrees, garantir l'accessibilitat i desenvolupar certs usos recreatius al seu interior (usos esportius d'aventura, per exemple) podrien ser opcions a considerar.
  - d) Es proposa una àrea de desestacionalització en la part posterior del nucli. Aquesta àrea es troba pensada per afavorir els usos esportius en la zona que resulten necessaris per poder desestacionalitzar el nucli. Aquesta àrea hauria d'acollir un ús detallat esportiu que no entri en competència en cap dels existents a la resta de nuclis. Possiblement amb la introducció d'un camp de golf, camp de polo,... podria donar-se coherència a l'àrea, encara que serà la iniciativa privada qui concreti i ho desenvolupi la zona.
- Necessitat de regulació de les noves activitats per l'edificació en el sòl rústic atenent a impulsar l'activitat agrària, ramadera i forestal i les seves activitats complementàries.

L'entrada en vigor de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, ha suposat un escenari totalment novedós en la regulació de les activitats agràries, ramaderes, forestals i fonamentalment complementàries. Cal indicar que el Pla Territorial de Mallorca no es troba adaptat a aquesta regulació, per la qual cosa l'actuació municipal al respecte consistirà en recollir les definicions, tramitacions i matriu d'usos que incorpora la Llei sempre en el marc de la Disposició Addicional Segona i article 94 de la Llei.

En relació a aquest aspecte, tal i com ja s'ha exposat amb anterioritat, s'aporta una nova defició d'activitats i una nova matriu d'usos del sòl rústic per tal de regular d'una manera més efectiva i lligada al món rural les activitats que en aquesta àrea es volen desenvolupar. En relació a aquest punt i en aquesta fase, la proposta de l'Avanç resulta continuïsta amb l'ordenació del sòl rústic provinent del Pla Territorial Insular de Mallorca i amb les regulacions de la recent Llei agrària balear. A mesura que es vagi perfilant el document, a mesura que s'incrementi el detall, s'anirà perfilant la matriu. S'insereix únicament la figura d'ANEI municipal que en aquest moment de proposta cal relacionar-lo, a nivell de matriu a l'ANEI del PTIM.

- Nova regulació de les activitats i indústries en edificacions existents.  
Tal i com ja s'ha avançat en el punt 8.1, l'Avanç defineix uns usos globals sobre el territori. Sobre les zones industrials actuals (polígon industrial de Manacor), s'ha d'incidir autoritzant usos secundaris subordinats als principal (administratiu i comercial) fins a un màxim del 40% de la superfície edificada en cada moment. Cal indicar que, en el polígon industrial actualment només es troba permesa la venda al major, sense que es trobi autoritzada la venda al detall. Aquest aspecte també haurà d'analitzar-se al mateix temps que la proposta d'usos. Un altre aspecte que també ha tingut certa rellevància és l'obligatorietat d'ajardinar les zones de reculada. Aquesta regulació impedeix un ús satisfactori de la parcel·la, i atenent a que es tracta de l'únic polígon d'aquest tipus es proposarà la seva eliminació. Més enllà d'aquests dos aspectes, el polígon precisa ser repensat i actualitzat a les noves demandes econòmiques i socials. La necessitat de que aquesta àrea torni a liderar l'impuls de l'activitat econòmica industrial de tota la comarca, basat en el desenvolupament empresarial sostenible de tota l'àrea urbana, motiven la necessitat de proposar un Pla Especial per concreció dels usos detallats i la reconversió de l'àrea. Els eixos del Pla Especial han de passar per la regeneració i renovació de les trama urbanes existent en funció de la nova regulació d'usos proposada. Seria recomanable que aquest procés s'iniciés de manera paral·lela al document de PG.
- Estudi sobre la possible necessitat de definició de marc normatiu específic per a nuclis rurals de petita escala: Son Negre, Son Mas...  
Cal estudiar la possibilitat d'incorporar les parcel·lacions ja identificades al PGOU de l'any 2007 com a assentaments en el medi rural. Cal recordar que aquesta opció es potestativa, i aleshores mereix un estudi específic dels diferents nuclis abans d'acometre la incorporació com a sòl urbà. Cal indicar que, aquesta possibilitat de regularització, que és operativa des de

l'any 2012, no ha set objecte de sol·licituds per part dels particulars afectats, i que existeixen certes objeccions tècniques a nivell insular per procedir a regularitzar dits àmbits com assentaments en el medi rural.

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 nou assentaments en el medi rural (antics 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.

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 asentaments es impossible de justificar, tota vegada 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, no és possible classificar-los en el proper PG com assentaments urbans dins el medi rural al no poder acreditar la seva legalitat, requerida per l'administració insular en base a requeriments de la legislació estatal de sòl. L'únic àmbit on es pot també recórrer a aquest aspecte és l'àrea de Son Talent o Sa Marineta, classificada ja com a sòl urbà a les Normes Subsidiàries vigents, que manté una certa estructura suburbana a pesar d'aquesta classificació. Si entenem que la classificació com a sòl urbà de l'any 1980 acredita la seva legalitat, aleshores, aquesta àrea pot integrar-se a la categoria d'assentament en el medi rural. El mateix succeeix per l'àrea de Sa Marineta a Porto Cristo.

- Estudi de la mobilitat, a escala del terme municipal, relacionats amb les carències en el transport públic o itineraris peatonals o ciclistes que enllacin els diferents nuclis i punts d'interés del terme municipal.

Existeixen en aquest moment dos estudis de mobilitat en relació als dos nuclis urbans capdavaders: Manacor i Porto Cristo. Sembla rellevant, estudiar el transport públic a nivell de nuclis i les alternatives possibles a aquest transport (itineraris peatonals i ciclistes). Naturalment, la incorporació de nous itineraris peatonals o ciclistes ha d'incorporar el contexte: el seu traçat ha d'atendre als punts d'interés municipals. L'avanç incorpora la proposta d'un seguit d'itineraris o nous vials que podrien assolir aquests objectius. En aquesta línia i en relació als diferents nuclis:

- Nucli de Manacor, Son Talent, Puig de Son Talent i Son Macià:
  - a) La proposta d'obertura del nou vial que perllonga Avinguda des Parc fins a via Palma, tancant d'una manera molt més estructurada el sistema general de ronda que circumval·la Manacor.
  - b) La proposta de fixar com a límit de creixement el vial de sistema general que connecta el nucli de Manacor amb l'ampliació del polígon industrial. Es considera aquest vial com a límit a qualsevol creixement. D'aquesta manera, el traçat del sistema general de transports (tren Palma - Manacor) disposa d'un marge de protecció suficient per poder tenir parges per futures actuacions.
  - c) Un cop resolta la circumval·lació exterior al nucli a partir del tancament del sistema general de ronda i el desenvolupament de la variant nord de Manacor, cal concentrar esforços en redefinir la secció de la via Palma, des de la rotonda del polígon industrial fins a la finalització de la zona urbanitzada del vial de serveis, al davant de l'hipòdrom de Manacor.
  - d) Internament al nucli, manté la seva rellevància l'Avinguda Fra Juníper Serra - Salvador Joan - Mossèn alcover, encara que en la part final sud, el sistema general viari connecta amb el sistema general viari supramunicipal (carretera Ma-14 Felanitx - Manacor) per l'Avinguda de Joan Miró. Aquest aspecte pot generar propostes urbanístiques de detall interessants sobre el tram final de viari (increment de l'àrea peatonal, connexió transversal amb la zona de Fartàritx, possibilitat de generar aparcament soterrat,...).
  - e) També manté la seva rellevància interna l'Avinguda del Torrent i la Rambla del Rei en Jaume.
  - f) Una proposta significada es la reordenació de l'entrada principal de Manacor, realitzada històricament per Via Majòrica. Aquesta entrada actualment disposa d'una trobada o cruïlla amb el sistema general de ronda sense gaire claretat i estructura. Sembla que la millor opció per resoldre la cruïlla, facilitar la claritat i millorar la mobilitat, seria derivar l'entrada a Manacor per la rotonda ubicada en el sistema general de Ronda, just al davant del polígon 1-7.a de les vigents Normes Subsidiàries. Aquesta entrada, connectaria amb via Majòrica a nivell de l'equipament municipal urbà existent i possibilitaria la creació d'un sòl dotacional a la zona que ajudés a identificar aquesta nova entrada del trànsit rodat.
  - g) Es reforça la connexió del sistema general viari entre el camí de Son Fangos i el camí de Ses Tapareres, per la seva part més exterior, a forma de bucle, generant també un sistema general per aparcament de vehicles resulta necessari per tal de vertebrar i estructurar el nou equipament comunitari docent amb la trama residencial existent a la zona.
  - h) D'altra banda, el PG atén a la previsió futura d'una vialitat paral·lela al sistema general de ronda, paral·lela a l'anell verd equipat, que pugui articular les trames posteriors que es



- proposin. L'existència de trames consolidades no possibilita la continuïtat lineal, encara que allà on aquesta continuïtat lineal quedi interrompuda es facilitarà sempre la connexió perpendicular amb el sistema general de ronda.
- Nucli de Porto Cristo, S'Illot, Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany:
    - a) Lligat a la figura de l'àrea estratègica que proposa el desenvolupament d'un polígon de serveis nautic, apareix un viari que connecta la rotonda d'entrada al nucli des de Manacor (Ma-4020) en paral·lel a Ronda de l'Oest, per la part exterior del polígon actual de serveis, connectant amb la carretera Ma-4023 de enllaça amb S'Illot amb una rotonda i perllongant-se cap al sud-est amb la intenció futura d'enllaçar amb l'Avinguda Cala Petita. Aquest viari exterior, finalitzador de trama, generarà una nova mobilitat en els voltants de la zona que envolta i serà alternatiu al transit de ronda de l'Oest i Avinguda Joan Amer.
    - b) Proposar un vial de sistema general alternatiu al que discorre per la carretera de les Coves (pontet des Riuet). Aquest vial ha de ser un vial que discorre com a continuació de Ronda de l'Oest - Carrer de s'Hort dins el polígon 4-7 de les Normes Subsidiàries i es perllongui per sobre el torrent de Ses Talaioles (creació d'un pont per generar el creuament amb la infraestructura natural) fins enllaçar amb la carretera de les Coves. Aquest vial resulta fonamental, tota vegada que permetria una circul·lació alternativa a l'actual i possibilitaria certa reducció del trànsit de primera línia, fins i tot en certs moments la reducció del mateix en un sòl sentit. Aquesta proposta, conjuntament amb l'anterior, perimetren exteriorment l'àrea urbana de Porto Cristo i resulten una alternativa important i rellevant a la mobilitat actual.
    - c) A l'àrea urbana de Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany, la mobilitat ha de passar per potenciar la transversalitat de les diverses àrees urbanes que forent desenvolupades sobre el territori en moments diferents. El desenvolupament del vial que discorre per sobre l'Avinguda Federico Garcia Lorca i el carrer Cala Mandia desenvoluparà aquesta proposta.
    - d) En relació a l'àrea urbana de s'Illot, cal recollir en la proposta les dues vies de connexió amb el terme municipal de Sant Llorenç, una peatonal al sud i una viària més al nord, per sobre del torrent de n'Amer.
  - Nucli de Cales de Mallorca, Es Domingos i Cala Murada:
    - a) l'ordenació proposa la connexió transversal de les tres àrees urbanitzades que conformen el nucli. Actualment la connexió es realitza de forma transversal però per la part posterior dels nuclis, a 1,5 km de la costa. Aleshores, per pasar d'una àrea a una altra obliga als usuaris a realitzar una moviments molts llargs amb vehicle privat. La connexió proposada es realitza proposant un vial de connecta Es Domingos amb Cales de Mallorca i un altra que connecta Es Domingos amb Cala Murada. Aquesta continuïtat de sistema general viari, possibilitarà la integració de trames i una major accessibilitat als futurs

equipaments i sòls per part dels particulars, a més de millorar la possibilitat de mobilitat peatonal a la zona.

- Necessitat de garantir la continuïtat dels camins públics, la connexió entre els diferents nuclis i la creació de circuits vinculats a l'oci i a l'esport que facilin la mobilitat dins del terme municipal.

Existeix un inventari de camins públics que mereix ser incorporat a la documentació del Pla General. Aprofitar aquesta densa xarxa de camins existents per tal de connectar nuclis de forma peatonal o amb bicicleta amb la finalitat d'incentivar l'oci i l'esport resulta molt important per l'estratègia del Pla General. Es tracta d'una actuació que posa en valor un patrimoni existent i en alguns casos significarà l'obertura de nous trams de camins anomenats vies verdes per a la connexió entre els diferents nuclis. Aquests camins municipals s'han de fer servir per desenvolupar i millorar els accessos als sistemes generals exteriors al nuclis:

- Manacor, Son Talent, Puig de Son Talent i Son Macià: sistema general d'infraestructura (cementiri), sistema general d'equipament comunitari assistencial (Aproscm), sistemes generals d'equipament comunitari esportiu (Camp den Frau i Jordi des Racó), alternativa d'accés als nuclis de Son Talent i Puig de Son Talent. També es generen les vies verdes, que formen part del sistema general d'espai lliure públic i que connecten les àrees urbanitzades amb els sistemes generals o les diverses àrees urbanitzades que conformen el nucli. Naturalment que aquestes vies es troben enllaçades amb la via verda de caràcter supramunicipal i que connecta Manacor amb Sant Llorenç, Son Servera i Artà.
- Nucli de Porto Cristo, S'Illot, Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany: per aquestes tres àrees que conformen el nucli es fa necessari millorar la connectivitat peatonal que s'ha de recolzar sobre camins existents i sobre noves propostes de traçat que ajudin a realitzar una connexió peatonal entre les tres àrees. Aquestes vies verdes formaran part del sistema general d'espai lliure públic. En aquest nucli, la proposta qualifica com a sòl rústic protegit el sòl que queda entre la delimitació de la via verda i la costa, per tal de garantir que aquestes àrees es mantinguin com un recurs paisatgístic de primer ordre. En l'àrea urbana de Porto Cristo, es proposa una via verda que connecti les Coves del Hams i les Coves del Drach, de forma paral·lela al torrent de Ses Talaioles. Aquesta possibilitat possibilitaria la visita conjunta a les dues Coves, facilitaria el coneixement del torrent i ajudaria a millorar la mobilitat de tota la zona.
- Nucli de Cales de Mallorca, Es Domingos i Cala Murada: en aquest nucli, cal treure profit dels sistemes generals d'espai lliure públic que es troben ubicats a les parts centrals de les àrees urbanitzades i que discorren per torrenteres naturals per tal de facilitar en aquestes àrees el passeig peatonal i la creació d'itineraris que ajudin a cosir les tres àrees urbanitzades. Molt rellevant ha de ser la possibilitat de reconvertir els traçats o pistes existents sobre l'ANEI que discorre entre aquest nucli i el nucli de Porto Cristo, S'Illot, Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany per fomentar aquestes vies verdes i accedir a les diferents Cales d'una manera estrictament peatonal o amb l'ajuda

de certs vehicles elèctrics. Aquesta proposta faria més accessible la costa verge existent en aquest tram i fomentaria el passeig i l'esport. Cal entendre aquesta proposta com un recurs turístic i esportiu de primer ordre en relació a tot el nucli. Explorar també la possibilitat de connexió del nucli amb el nucli de Porto Colom (Felanitx) a partir del camí de Ronda, també ajudaria a seguir amb els itineraris més enllà del terme municipal, tal i com ja succeeix a l'àrea urbana de s'Illot.

- Plantejament d'estratègies de reconversió, diversificació i reequipament que minvin l'impacte del desenvolupament turístic i de segones residències per reduir el fort règim estacionari (consums de recursos energètics i espaials concentrats en pocs temps) en certs nuclis d'interior o costa.

Les trames urbanes es troben pràcticament desenvolupades en els diferents nuclis. De fet, poques actuacions de transformació urbanístiques es troben pendents de realització.

De tots els nuclis, cal diferenciar especialment l'àrea urbana de Cales de Mallorca com l'única àrea urbana costanera amb ús global turístic. Aquesta àrea mereix una espacial atenció, tota vegada que aglutina un alt percentatge de les places turístiques existents al terme municipal i té un model de desenvolupament molt característic al concentrar edificis hotelers en alçada just a les primeres línees, retrasant el teixit residencial plurifamiliar i unifamiliar a les zones posteriors. Sembla que estratègicament, aquesta peça de la costa de Manacor mereix ser repensada en la seva totalitat. Per tal de procedir en aquesta línia, i de manera igual que ha succeït per altres indrets de la costa de Mallorca, mereix la pena la possibilitat d'estudiar la declaració de la zona com a Saturada o Madura (art. 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del Turisme de les Illes Balears), per tal de redactar, tramitar i aprovar un Pla Especial de rehabilitació turística integral per tal de reconvertir, diversificar i reequipar el nucli existent.

En la resta de nuclis, cal afrontar el procés amb el reequipament i la possibilitat d'introduir usos permesos o compatibles comercials, d'oficines, establiments turístics i altres necessaris per tal de poder reequipar tant a petita escala (introducció d'usos permesos o compatibles) com a gran escala (requalificació de sòl amb aquests usos). S'entén que incorporar aquest usos a les dues escales proposades, incorporara noves possibilitats als nuclis afectats per poder realitzar plantejaments de primera residència o fins i tot de segona residència satisfent les necessitats a nivell local.

La proposta d'ordenació del polígon industrial de Manacor i de la seva ampliació passen pel planejament especial, tota vegada que aquesta peça mereix ser repensada en la seva totalitat tal i com demanden certs antics propietaris. En la mateixa línia d'actuació proposar un PE a Cales de Mallorca per repensar el seu futur, més enllà de seguir en la línia de la seva recepció com a àmbit ja urbanitzat, ha de ser prioritari.

La requalificació de sòl amb usos globals dotacionals resulta necessari per poder captar una demanda dotacional esportiva - assistencial - sanitària que no existeix en el municipi. A Manacor, la reestructuració al voltant de Hipòdrom, aprofitant la infraestructura existent, introduint el sòl pel recinte firal en aquesta zona ajudaria a potenciar la reconversió de la

trama existent. En la mateixa línia, la introducció de sòl dotacional s'ha de produir al nucli de Porto Cristo - S'Illot - Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany. Aquest nucli, en la mateixa línia del nucli de Manacor, i de manera complementària sense entrar en competència, precisa d'usos dotacionals lligats a l'esport i al sanitari - assistencial. L'ordenació proposa tres peces per desenvolupar aquests usos dotacionals. Una a S'Illot destinada preferentment a usos assistencials - sanitaris, una altra Porto Cristo destinada preferentment a usos de serveis nautics i una altra a Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany destinada preferentment a usos esportius en recintes tancats. Seria la iniciativa privada en els tres casos l'encarregada de desenvolupar les propostes d'ordenació. A nivell inferior d'escala, també l'ordenació proposa en el Passeig del Cap des Toll un sistema general dotacional esportiu per desenvolupar esports nautics a la zona (possibilitat d'introduir piragüisme, windsurf, paddle surf, vela lleugera, ...) per tal de facilitar l'esport nautic i la visita de la costa des del mar.

Finalment, en el nucli de Cales de Mallorca, Es Domingos i Cala Murada, més enllà d'un futur PE per Cales, on es puguin estudiar al detall aquests introduccions d'usos més detallats, cal incidir en la possibilitat d'introduir en la parcel·la de primera línia entre Via Europa i l'aparcament de primera línia d'un sistema general dotacional esportiu per desenvolupar esports nautics a la zona, en la mateixa línia de Porto Cristo, per tal de facilitar l'esport nautic i la visita de la costa des del mar. La possibilitat de generar inèrcies esportives a nivell nàutic entre els nuclis de Cales i Porto Cristo podria ser una proposta molt interessant pel terme municipal.

- Necessitat d'apostar en valor i difusió del Patrimoni Històric, Cultural i Ambiental i Esportiu, com a testimoni de la memòria col·lectiva i potencial regenerador del turisme i l'economia.

La incorporació del Catàleg ja adaptat a les prescripcions del Pla Territorial de Mallorca es un fet necessari i en la línia de l'actuació proposada. A més, aquesta proposta a d'anar lligada a dos aspectes més justificats en la càrrega de la protecció:

- Obrir a nous usos permesos o compatibles els edificis catalogats sempre que el nivell de protecció sia compatible amb la funcionalitat requerida per ells;
- Nous criteris de densitat per aquests edificis: índex d'intensitat d'ús mes intensos en el cas de rehabilitació integral.

Amb la introducció d'aquests aspectes, es reforçarà l'activitat econòmica i residencial en el edificis, la qual cosa els farà més visibles als ciutadans i visitants. A partir d'aquest aspecte i en una altra fase, es poden proposar la introducció de certs edificis rehabilitats en la xarxa d'itineraris peatonals o de bicicletes dels nuclis (vies verdes).

A més, tal i com ja s'ha apuntat anteriorment en el punt 8.1, cal indicar que la introducció de l'esport i la cultura dins dels usos globals per desenvolupar o consolidar, o fins i tot, aprofitar aquests usos existents per reconvertir o potenciar àrees o zones urbanitzades resulta una estratègia òptima per atreure turisme i economia. De fet, Manacor ja es troba lligada

a l'esport i a la cultura, per tant es tracta de potenciar aquest fet en l'ordenació futura.

- Identificar Cales de Mallorca, Es domingos i Cala Murada com a un únic nucli poblacional on poder satisfer les necessitats dotacionals per part dels seus habitants.

Aquest aspecte, poder atendre les necessitats dotacionals en el mateix nucli on es viu, es un aspecte que té molt a veure amb els usos permesos i compatibles i amb la implantació del fet residencial permanent o de primera residència. El nucli de Cales de Mallorca, Es domingos i Cala murada, també precisen d'una major interconnexió viària local. En aquest moment. Cales de Mallorca i Es domingos no es troben interconnectats, a pesar de ser confrontes. El mateix succeeix amb el nucli de Cala Murada. Per a la seva connexió s'ha d'acudir al sistema general viari posterior que obliga a grans desplaçaments i aleshores incentiva el transit amb vehicle privat motoritzat. Actuacions com impulsar el desenvolupament del sector urbanitzat de Es Domingos, que ocupa una posició central, desenvolupar els equipaments locals d'aquest àmbit amb caràcter prioritari i connectarlo a nivell local amb els nuclis confrontes possibilitaria complir amb l'objectiu apuntat.

- Estudi o prognosi de creixement residencial, industrial i de serveis.  
Efectivament, aquesta prognosi per usos resulta important a l'hora de la presa de decisions, encara que poden existir certs desenvolupaments o actuacions que la seva necessitat no passi per la necessitat de creixement, si no per la necessitat per que duen ímplicites millores urbanes de primer ordre dins l'estructura futura.  
Les propostes que apareixen en l'Avanç, són propostes generades des de la necessitat urbanística o territorial. Son propostes basades no en la quantitat de sòl que aporta una prognosi, si no des de la necessitat per poder resoldre o reestructurar el territori. Naturalment, que en fases posteriors, s'analitzarà la seva magnitud o extensió i els seus aprofitaments o intensitats, en definitiva. S'estudiarà el seu dimensionament final.

## 8.2 Respecte a l'àrea de Manacor:

- Caracterització com nucli principal del terme que s'estructura amb Manacor, Son Talent i Puig de Son Talent i que ha experimentat en les dècades passades un ràpid canvi urbanístic que l'ha transformat des de una estructura rural i industrial a un nucli residencial i de serveis amb important pes específic a escala insular.

La nova estructura del nucli té que reforçar la presència en relació a:

1. Identificació dels sistemes generals supramunicipal d'equipament comunitari existents o prevists en el planejament territorial: Sanitari (Hospital de Manacor), Esportiu (Hipòdrom de Manacor, Centre Internacional de Tennis, Teatre de Manacor), Administratiu (Recinte firal).

2. Identificació de nous sistemes generals municipals d'equipament comunitari: docent, sanitari / assistencial, esportiu (inserció en els parcs equipats).
3. Identificació del nou sistema general alternatiu al vehicle i d'àmbit supramunicipal: via verda, interconnectant aquest amb el transport públic ferroviari i d'autobusos a l'estació intermodal.
4. Identificació d'un nou sistema general d'espais lliures públics interconnectant equipaments locals o de sistema general a partir de viaris destinats a l'ús predominant del peató, de la bicicleta o del vehicle, de dos d'ells o del conjunt d'ells (vies verdes).
5. Aceptació per part dels sistema general de comunicacions (xarxa viària) dels viaris de sistema general alternatius al vehicle.
6. Millorar la connexió entre el nucli de Son Talent i Puig de Son Talent amb el nucli principal de Manacor per tal de que es produeixi una interconnexió real en l'ús dels sistemes generals.

- Necessitat de reconversió del teixit urbà existent, clarificant l'estructura de forma global i implementant criteris i models urbans que modernitzin i actualitzin la seva imatge a fi de mantenir l'actual liderat.

La clarificació d'una clara estructura de nucli s'ha de realitzar fent una clara distinció dels sistemes generals d'equipament comunitari, de comunicacions i infraestructura i d'espai lliure públic. A partir d'aquesta clarificació i incorporació s'han de definir els usos globals en el territori: residencial, industrial, serveis, dotacional i turístic. Naturalment que després aquest ús global tindrà la seva continuïtat amb la definició de l'ús principal, permesos i secundaris. Aquesta nova estructura d'ús global i usos derivats d'aquest ha d'introduir un model d'interrelació d'usos propi del nucli de Manacor, amb la suficient permisivitat sense que s'alteri l'estructura existent. Aquest aspecte ha quedat justificat en punts anteriors a nivell d'ús global i sistemes generals.

- Necessitat de resolució dels problemes d'aparcament i de redefinició del tram urbà de la carretera Palma - Artà.

Manacor ha realitzat una inversió pública significada per dotació d'aparcaments públics el centre de Manacor (aparcament de plaça Sant Jaume i del Passeig de Na Camel·la) amb l'objectiu de compensar la succesiva peatonalització del centre de Manacor. La dotació d'aparcament públic ha d'anar lligada a la dotació d'aparcament privat. En aquesta línia, la realització de noves edificacions (obra nova sobre sòl vacant o obra de substitució) ha d'anar acompanyada amb l'oportuna reverka d'aparcament per cada habitatge o local que s'insereixi en la trama urbana existent. S'ha d'esser conscient que aquest paràmetre conjuntament amb l'índex d'intensitat d'ús haurà d'atendrés a l'hora de l'atorgament de les llicències. D'altra banda, el tram urbà de la carretera Palma - Artà haurà de redeinir-se íntegrament per tal de possibilitar la transformació de l'actual travessa cap a una via urbana amb més capacitat pel peató i la bicicleta i menys capacitat pel vehicle motoritzat. Així mateix, s'ha de millorar d'una manera molt clara la connexió d'aquest eixi viari amb la zona centre de Manacor, per tal de poder generar inèrcies entre ambdues àrees, donada la seva proximitat

(800 m aproximadament, el passeig de Na Camel.la discorre en uns 600 ml realitzant una funció similiar).

La proposta de l'Avanç realitza una connexió amb vies verdes de la zona centre de Manacor amb les zones de la perifèria destinades a usos residencial o de serveis. Aquesta connexió millora l'accessibilitat entre aquests zones. A més, l'Avanç proposa un sistema general de comunicacions destinat a aparcaments entre el camí de Son Fangos i Ses Tapareras, per tal de facilitar l'accessibilitat i mobilitat a la zona i una altra possible, no com alternativa si no en previsió d'una necessitat futura de forma subterrània l'aparcament per sota el sistema general d'espai lliure públic al voltants de la Ronda des Port i de la Carretera de Son Fortesa, per poder servir tant a les zones esportives que es desenvolupen a la seva part sud com a les zones residencials que comencen cap al nord. Possiblement, i arrel del Centre Internacional de Tennis, s'hagi d'afavorir l'aparcament del vehicle privat en aquesta zona, per fomentar la visita al nucli de Manacor a la vegada que es visita el Centre Esportiu. Això implica desenvolupar el PE de Fartarix i delimitar les vies verdes interiors a aquest PE per tal de comunicar d'una manera molt atractiva aquesta zona amb el centre.

- Significació del tram urbà del torrent que, amb un tractament correcte, tindria un alt potencial estructurant.

La cobertura del torrent, iniciada i no acabada, resulta una actuació que precisa ser acabada donat que es tracta d'un itinerari peatonal i de bicicleta que connecta de manera quasi radial les rondes i la zona centre. Es més, aquest itinerari no poc acabar en el mateix torrent, ha de tenir una certa continuïtat i formar part d'una estructura superior: un sistema.

Aquesta via verda, executada quasi en la seva totalitat, en la proposta d'Avanç s'ha articulat amb la resta de vies verdes, que a la vegada s'articulen amb els sistemes generals per generar el sistema que es requereix.

- Necessitat de nova regulació i planificació de les àrees de creixement, amb tipologies i ofertes adequades a les actuals necessitats.

La zona apta pel creixement de Manacor, identificada pel PtiM com ATC, és la corona exterior del sistema general viari de ronda. De fet es quasi coincident amb la zona objecte de desclassificació de sòl urbanitzable operada per la disposició addicional dotzena de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial. Els creixements a proposar, a més de justificar-se amb la necessitat de sòl residencial o terciari del nucli de Manacor i del terme municipal en general, han d'anar dirigits a la redotació d'equipament comunitari i de espai lliure públic. Un nou model de creixement destinat específicament a satisfer aquestes dotacions precisa ser pensada a Manacor. La configuració amb una ronda perimetral, que garanteix una bona accessibilitat amb vehicle, i la poca extensió del nucli de Manacor (1,6 a 1,7 km de distància màxima en diagonal passant pel centre del nucli) que garanteix el fet de que en 30 minuts es pugui atravesar, fan pensar en la ubicació de sectors urbanitzables dotacionals en aquesta corona.

La forma o model per aquest creixement es la figura del verd equipat, entesa com la necessitat de dotar tant de zona verda com d'equipament les noves zones de creixement actuals i futures per tal de perfilar, a Manacor, un anell verd equipat. La generació de discontinuïtats en l'anell verd que conformin equipaments, crearà una estructura molt clara i accessible i que no generara problemes de mobilitat. Qualsevol creixement que es proposi a Manacor ha de desenvolupar aquest model.

- Reestudi de les d'activitats comercials i industrials en els principals accesos al nucli, evitant certa imatge de d'hostilitat i duresa, inherent amb el caràcter de ser un dels nuclis de referència de l'Illa.

L'activitat industrial es troba perfectament confinada dins l'àmbit del polígon industrial existent. La ubicació de la zona verda al costat de la carretera Ma15c Palma-Artà garanteix una bona transició visual del polígon. Diferent resulta l'entrada desde la rotonda de la carretera Ma15c cap al nucli de Manacor. La situació actual no es troba totalment urbanitzada, tota vegada que resta per desenvolupar bastant de sòl que durà implícita certa reurbanització i fins i tot apertura dels vials de serveis necessaris per generar la trama posterior. Així i tot, s'ha d'estudiar la secció transversal d'aquest viari de serveis i viari central de manera conjunta amb l'administració gestora de la carretera (CIM) per tal de millorar el seu disseny, incorporant nova il·luminació i nova proposta d'arbrat. En relació al usos comercials que es desenvoluparan posteriorment a la generació de la trama, es proposa incorporar noves condicions estètiques en relació a il·luminació, retolació i colors d'acabat de façanes.

L'avanç, proposa la incorporació d'una franja verda de sistema general d'espai lliure públic en l'ampliació del polígon industrial més enllà del vial de serveis per tal de donar continuïtat amb la trama i model existent en el polígon industrial. En la mateixa línia s'ha d'actuar en les propostes d'accés al nucli des de la carretera de Felanitx, integrant vial de serveis i franja d'espai lliure públic.

- Continuació amb la política de peatonalització, restauració, ampliació d'aceres, soterrament de xarxes de subministrament i desenvolupament de parcel·les en posicions estratègiques.

Desde l'òptica de l'estratègia del Pla, s'ha d'incrementar la peatonització del centre de Manacor, s'ha d'incrementar l'accessibilitat urbana dels viaris i s'han d'introduir els viaris alternatius al vehicle per tal de fomentar la interconnexió de zones de la ciutat (vies verdes).

La proposta del PG ordena el traçat de tot un seguit de vies verdes que de manera concèntrica envolten l'actual zona peatonalitzada i proposen la peatonalització de zones perimetralment més externes a l'actual àrea peatonalitzada. El traçat d'aquestes vies verdes connecta diversos sòls dotacionals de sistema general i local i connecta el perímetre exterior amb la zona centre. Incidir que en els darrers anys ha estat prioritari per l'Ajuntament la reurbanització viària del centre, proposant seccions viàries unitàries (convivència entre peató i vehicle privat) que generen una nova imatge de la zona centre, imatge que s'ha d'anar consolidant.



- Estudi d'usos per les dotacions d'equipaments en base a la distribució espacial dels existents que no sempre obeeix a les necessitat de cada barri. La manca de sòl vacant (l'ocupació quasi total del sòl per part de la trama residencial) fan que el sòl destinat a equipament comunitari es situi fora de l'àmbit local del polígon. La prevevisió del sòl destinat a equipament comunitari es farà a nivell de tot el nucli de Manacor. S'enten que Manacor funciona com un únic nucli on satisfer la demanda dotacional tota vegada que les seves dimensions (1.700 m en direcció est-oest i 1.600 m en direcció nord-sud) fan possible l'accés als equipaments de manera universal per part dels habitants de Manacor. Si la velocitat mitjana del peató es de 3,5 Km/h, podem indicar que en 30 minuts màxim es connecten els dos extrems més llunyans del nucli de Manacor (situació més desfavorable), la qual cosa resulta acceptable a nivell d'accessibilitat. L'ordenació del PG identifica els diversos sistemes generals dotacionals inserits o externs a la trama urbana, necessaris per generar el nou model o estructura i a més introdueix les figures del verd equipat i de les vies verdes per incrementar la quantitat de sòl dotacional i la seva interconnexió.
- Desenvolupar les dotacions de parcs i zones verdes en funció de les necessitats reals de població. L'ajust de la població (concepte de densitat) vindrà per l'estudi de les trames urbanes existents on es manejen al mateix temps paràmetres de densitat, sostre, altures i vialitat. Aquest ajust, ja iniciat en la modificació de NS on es varen incorporar els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic, donarà com a resultat una capacitat màxima de població a partir de la qual es fixaran les noves dotacions de parcs i zones verdes. Necessàriament es tindran que mantenir amb certs redimensionaments els espais destinats a parcs i zones verdes en certes zones on s'ha iniciat l'adquisició de terrenys (Son Fangos, Ses Tapares, Torre Florida, Carretera de Porto Cristo, Passeig Ferrocarril) o fins i tot on ja es troben totalment a disposició municipal (Son Talent, Parc Municipal). El que si resulta fonamental es la interconnexió en xarxa de totes les zones verdes, de sistema local i de sistema general, per tal de possibilitar la millora de l'accessibilitat. La proposta de l'Avanç insereix les vies verdes per tal de facilitar la interconnexió dels espais dotacionals i a més reordena els actuals sota la figura de verd equipat. En qualsevol cas, l'avanç proposa concentrar les zones verdes de sistema general en tres àmbits: Parc del Puig de Son Talent (executat i que es troba ja realitzant aquesta funció), Parc d'es Ferrocarril (on s'insereix el nou auditori) i parc lineal equipat sud (entre el camí de Son Moix i la carretera de Son Fortesa). Aquestes tres peces, identificades de nord a sud, conformen les figures de parc. Després, a escala més reduïda, s'ordenen la resta de sistemes generals d'espai lliure públic en el número necessari per satisfer les necessitats del ciutadà.

### 8.3 En relació a l'area de Son Macià:

- Caracterització com a nucli residencial de tipus rural inseparable del seu entor paisatgístic i molt pròxim al nucli de Manacor.

La regulació clara de la densitat baixa i la clarificació de l'estructura edificatòria en funció de l'estructura existent implica un continuisme en la implantació del nucli que ajudarà a mantenir la seva actual caracterització. Son Macià és un nucli que depèn jeràrquicament del nucli de Manacor per la satisfacció de moltes de les seves necessitats, aspecte que ha de seguir en aquesta línia.

- Redefinició de la seva trama, vialitat i mobilitat producte de la desclassificació dels sòl urbanitzable inicialment previst en el seu interior que ha generat un buit indefinit.  
La consolidació de l'estructura actual de trama urbana, connectant l'entorn central a través de viari en direcció nord-sud (sòl urbanitzable desclassificat) i complementant l'estructura amb l'obertura de viari en direcció est-oest (sòl urbà) millorarà la mobilitat general del nucli, incrementant les alternatives de connexió entre els diferents punts del nucli. El nucli disposa d'una sistema general de comunicacions viari exterior al nucli que realitza una funció de variant en relació a la seva connexió amb els nucli de Cales. La trama urbana actual només pot ser incrementada o perfilada en funció de les necessitats locals per millorar la mobilitat o pel reconeixement de la realitat edificada i transformada. El creixement quantitatiu no té cap sentit.
- Necessitat de renovació i ampliació del sòl dotacional i espai lliure.  
En funció de la significació del nucli i de la seva capacitat poblacional, l'àrea urbana s'ha de dotar amb els sistemes dotacionals necessaris i possibles per tal de satisfer les necessitats de la ciutadania. Cal indicar que el nucli es troba íntimament relacionat amb Manacor, per la qual cosa pivota en el per satisfer la majoria de necessitats relacionades amb sistemes generals. S'ha redefinit el sistema general d'espai lliure públic i el sistema local docent i esportiu ajustant-los als límits físics existents.

#### **8.4 Respecte a l'àrea de S'Illot:**

- Caracterització com nucli inicialment plantejat per acollir turisme residencial però amb un creixent percentatge de població permanent, la qual cosa suposa un cert dèficit en relació en el grau de dotació d'equipaments que cal afrontar.  
Realitzar un ajust en la capacitat de població actual en funció de la trama existent, de la densitat existent i del sostre existent. A partir d'aquesta nova capacitat, redimensional el sòl dotacional. Cal indicar que el nucli de S'Illot satisfà les necessitats dotacionals de sistema general en el nucli de Porto Cristo, per la qual cosa s'ha de millorar la connectivitat amb aquest nucli.  
La proposta de l'Avanç realitza una connexió de l'àrea urbana de Porto Cristo amb les àrees urbanes de S'Illot i Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany. De fet, l'ús global del nucli es manté en residencial, i només s'amplien nous usos com a dotacionals a la part posterior de l'àrea urbana, intentant reubicar el sòl aïllat residual producte de les afeccions

legislatives d'ordre territorial que han afectat a la zona. Aquest sòl ha de garantir un alt percentatge del sòl dotacional necessari pel nucli.

- Millora de l'escasa dotació d'espai lliure públic en l'interior del casc i amb molt divers grau de qualitat espacial.

Manca generar un sistema clar d'espai lliure públic, atenent a l'espai de passeig de primera línia de mar i a la ubicació de dotació d'espai lliure públic en la part central i interior del nucli, amb una accessibilitat idònia per part del habitatns del nucli.

La proposta de l'Avanç realitza una previsió de vies verdes que connecten el passeig actual de primera línia amb les trames urbanes residencials i amb els sistemes generals d'aquesta àrea i del nucli. Cal podenciar en un futur proper la possibilitat de desenvolupar un gran parc a la zona límit del terme municipal, de manera paral·lela al torrent de n'Amer. El PG realitza només una petita fase. El model per aquesta àrea, atenent al sistema general d'espai lliure públic conformat pel passeig de primera línia, parc del torrent de n'Amer i parc a l'entrada del carrer Camí de la Mar resulten satisfactoris per l'àrea a nivell de sistemes generals. El sistema local d'espai lliure públic complementarà perfectament aquesta estructura.

- Repensar la compacitat del nucli, evitar els possibles nuclis aïllats en sòl rústic resultat de les desclassificacions de sòl urbanitzable.

La desclassificació de les DOT va deixar un nucli aïllat (sòl urbanitzable de serveis) fora del nucli residencial actual. No te gaire sentit urbanístic mantenir aquest sector totalment desconectat de la trama urbana. Sembla oportú i convenient que s'apropi i s'insereixi dins dels sistemes generals existents, per tal de que ajudi a millorar les dotacions locals.

La proposta de l'Avanç passa per la reubicació d'aquesta àrea no urbanitzada a la zona posterior de l'àrea de s'Illot, entre l'avinguda del Llop i el carrer Camí de la Mar. D'aquesta manera es garanteix la integació de la nova àrea amb l'àrea desenvolupada. Es tracta també d'una àrea per a la desestacionalització, que pugui incorporar al seu interior usos assistencials - sanitaris esportius, sia de manera autonoma o lligada a algún altra ús turístic d'allotjament.

- Reestudi del perímetre urbà en funció de la realitat existent edificada i prevista a les Normes Subsidiàries i Complementàries.

El model actual de desenvolupament, producte de planejaments antics i desfasats, no ha de ser obstacle per poder repensar el nucli en funció de la realitat edificada.

Exsteix un desenvolupament de sòl molt embrionari, al final del carrer camí de la Mar, que disposa dels serveis urbanístics propis del sòl urbà i amb edificació existent al seu interior. Sembla que aquesta zona es troba en disposició de ser incorporada com a sòl urbà, precisament pel seu grau de transformació urbanístic. En relació als perímetres, també cal identificar les connexions existents entre l'àrea urbana i el terme municipal de Sant Llorenç per sobre el torrent de n'Amer. Existeixen

també trames urbanes pendents de desenvolupament que possibilitaran actuacions futures de tipus residencial i dotacional.

### 8.5 En relació a l'àrea de Porto Cristo:

- Caracterització com a nucli urbà costaner essencialment residencial, amb un creixement de població permanent i amb cert grau d'estacionalitat en temporada alta.

El nucli de Porto Cristo mereix ser l'àrea urbana principal de costa. Altres àrees properes com S'Illot, Cala Magrana, Anguila i Estany han de satisfer un cert nivell de necessitats sobre aquesta àrea capdavanter a la costa. Es tracta d'un nucli residencial, amb poca afecció del fet turístic a nivell d'establiments hotelers, encara que amb una profunda afecció turística motivada pel recurs turístics de les coves. Es tracta doncs de mantenir el seu caràcter residencial i possibilitar la incorporació de més usos i dotacions per minvar el grau d'estacionalitat.

L'avanç del PG proposa ordenar tres àrees estratègiques per a la desestacionalització:

- Els sistemes generals d'equipament comunitari cultural de les Coves del Drach i dels Hams i la seva interconnexió.
  - L'ús global dotacional destinat a polígon de serveis nàutics que genera a la vegada un viari exterior finalitzador de trama.
  - La figura del parc equipat puntual del Riuet, on es genera un espai verd de sistema general que envolta una zona global turística destinada bàsicament a l'oci.
- Potenciació del seu emplaçament excepcional en la costa que combina platja, mar, la presència del port i el perfil dels acantilats entre d'altres singularitats, potenciat per les seves característiques tipològiques.

Es fa necessari incorporar altres recursos turístics complementaris de cert ús continuat que facin que el turista pernocti al nucli i que el resident hi visqui. La potenciació del front del mar, del passeig a la seva vora, del paisatge del Riuet i la seva connexió peatonal i amb bicicleta amb els nuclis confrontes i propers (S'Illot i Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany) ajudarien a incrementar el nivell de recursos turístics del nucli.

La proposta d'Avanç incorpora el concepte de nucli per les àrees de Porto Cristo, S'Illot i Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany. Un cop es decideix que les tres àrees urbanes conformen un sòl nucli, es en tota aquesta àrea on s'han de satisfer totes les necessitats pels residents i turistes.

Per tal d'incrementar el recurs del mar, el proposa incorporar un espai destinat a sistema general d'equipament comunitari esportiu a la zona del Port, propera al Pontet, per tal de poder generar una oferta que combini el turisme nàutic i l'esport. La percepció de totes les àrees que conformen el nucli des del mar resulta totalment novedosa pel visitant i permet accedir a visuals que difícilment poden ser accessibles desde terra. A més, enllaçaria amb un tipus de visitant local o estranger que certament no disposa d'aquest servei en la zona.

- Singularització de les coves constitueixen un dels recursos turístics més visitats de Mallorca amb el potencial que això suposa.

La ubicació de les coves, un dels recursos turístics més importants de les Illes, ha significat un pol d'atracció pel nucli de Porto Cristo. La visita a les coves de Porto Cristo resulta quasi obligada, encara que pernoctar al nucli resulta difícil. Aquest fet va lligat a que la visita és única, de durada acotada, que fa que un cop satisfeta aquesta visita el turista opti per visitar altres recursos turístics de l'Illa i pernoctar a altres àrees. Porto Cristo precisa potenciar altres recursos turístics complementaris que possibilitin la pernoctació a la zona.

Per tal de facilitar la mobilitat del turiste, es generen tot un seguit de vies verdes que connecten les zones de les coves amb el centre del nucli. La possibilitat d'identificar d'una manera singularitzada aquestes vies verdes, potenciant la semipeatonalització de la zona central del Port podria ajudar a facilitar el passeig per la zona que d'altra banda també precisaria d'una implantació d'oferta complementària de qualitat que motivés encara més aquest passeig. Si acom sia, el model passaria per que el visitant de les coves deixés el vehicle en aquesta instal·lació i de forma peatonal accedís cap al centre del nucli. Potenciar una zona d'oci al voltant del Riuet, semipeatonalitzar el centre i incentivar l'oferta complementària han d'ajudar a potenciar l'estada del visitant al nucli. Ara bé, com a nucli, la proposta estructurant passa pel desenvolupament de les àrees estratègiques a Cala Anguila, Es Riuet i S'Illot. Les tres van lligades a usos relacionats amb l'oci, esport, sanitat - assistencial i que introduint l'ús turístic d'allotjament en parcel·la gran, poden significar la introducció d'un tipus de turista que pernocti al nucli i que disposi d'una oferta alternativa a l'actual.

- Estudi de la mobilitat en relació a la circulació interna i falta d'aparcaments.

La recent eliminació del pont elevat del Riuet ha complicat la mobilitat entre les zones ubicades al nord i al sud del torrent de Ses Talaioles (Es Riuet). Quasi al mateix temps s'ha obert al trànsit la variant de Porto Cristo que connecta la carretera Ma-4014 amb la carretera Ma-4020. Amb certa manera aquesta variant evita l'entrada de transit rodat que prové de ponent i del sud per visitar el recurs turístic de les coves. Manca encara la realització d'un vial urbà que com a continuació del vial Ronda de l'Oest discorri pel polígon 4-7 i connecti fins la travessa de la carretera Ma-4014 als voltants de l'hotel Monteverde.

La proposta d'Avanç ha estudiat aquest vial i realitza una proposta de traçat que resulta funcional i no ocupa massa territori. De fet el seu traçat coincideix amb part de certs camins ja existents a la zona. Naturalment que precisarà la incorporació d'un pont de petita dimensió sobre el torrent de ses Talaioles, però fomentarà alternatives en la mobilitat de l'àrea urbana que es fan ben necessàries. Com pa perllongació d'aquest vial cap a l'est i lligat a la figura de l'àrea estratègica que proposa el desenvolupament d'un polígon de serveis nautic, apareix un viari que connecta la rotonda d'entrada al nucli des de Manacor (Ma-4020) en paral·lel a Ronda de l'Oest, per la part exterior del polígon actual de serveis, connectant amb la carretera Ma-4023 de enllaça amb S'Illot amb

una rotonda i perllongant-se cap al sud-est amb la intenció futura d'enllaçar amb l'Avinguda Cala Petita. Aquest viari exterior, finalitzador de trama, genererà una nova mobilitat en els voltants de la zona que envolta i serà alternatiu al transit de ronda de l'Oest i Avinguda Joan Amer.

- Redefinició clara dels límits del casc urbà donada la manca d'execució de planificació i estructura.

La manca d'execució del polígons 4-7, 4-8 i 4-9 obliguen a una nova perimetració externa del nucli. Aquesta nova perimetració s'ha d'acometre intentant dotar d'una nova estructura al nucli. Cal indicar que, aquests àmbits es troben subjectes a la regulació de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

La proposta d'ordenació de l'Avanç realitza una aproximació sobre els polígons anteriorment exposats, entenent que el polígon 4-7 en les zones no consolidades per l'edificació restarà classificat com a urbanitzable a partir del juny d'aquest any, i redefinint el polígons 4-8 i 4-9 en la seva perimetració i usos. També, cal atendre a la colmatació de la trama urbana necessària al voltants del polígon 4-3 i 4-18 (aquest darrer desclassificat per la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial). En el perímetre exterior d'aquests polígons es produeixien situacions de trames urbanes existents que cal regularitzar i ordenar per poder renovar les àrees suburbanes d'aquestes àrees.

- Singularització de es Riuet (torrent de Ses Talaioles) en la estructura i morfologia del nucli.

Lligat amb el punt anterior, els polígons 4-8 i 4-9 s'han de repensar per tal de dotar d'una nova estructura el nucli, possibilitant nous usos de dia per aquesta zona dedicada bàsicament a l'oci nocturn.

Aquesta reordenació es produeix amb la figura del verd equipat: una zona verda perimetral ocupada en la seva part central amb usos turístics destinats a l'oci diurn i nocturn. La proposta ocupa pràcticament el mateix sòl que en l'actualitat es trobava classificat amb usos esportius i residencials però precisa que realment es desenvolupi per poder repensar aquesta actual zona d'oci només nocturn.

- Increment dotacional al nucli per tal d'oferir certa centralitat en relació als nuclis de costa: S'Illot i Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany.

Tal i com ja s'ha avançat en altres punts, es tracta de possibilitar que Porto Cristo sia servidor de serveis dotacionals de la resta de nuclis que l'envolten. Aquesta estratègia ajudaria a mantenir certa centralitat i a ser alternatiu per certes dotacions a Manacor.

Naturalment que els desenvolupaments del sòl que passarà a urbanitzable el juny d'enguany, a més dels desenvolupaments previst a les àrees de desestacionalització, han de dotar dels sistemes locals necessaris per satisfer les necessitats de la població local de tot el nucli.

## 8.6 Respecte a l'àrea de Cala Magrana, Cala Anguila, Cala Mendia i s' Estany d'en Mas :

- Redireccionament del nucli basat en el turisme vacacional de temporada de segones residències en parcel·les de tipologia aïllada cap a l'increment del component residencial permanent.  
Atenent a que l'àrea urbana servidora principal (Porto Cristo) es troba a una mínima distància viària (bona accessibilitat) cal millorar la connexió peatonal i amb bicicleta, introduir una major flexibilitació d'usos per fomentar la seva interrelació, identificar nou sòl dotacional local i evitar el monocultiu residencial unifamiliar / plurifamiliar de segona residència i afavorir l'increment del residencial permanent i turístic hotelier al nucli. La proposta d'ordenació manté l'ús global residencial, encara que introdueix l'ús global dotacional d'equipament comunitari esportiu, lligat naturalment a desenvolupaments puntuals turístics hotelers. La introducció d'aquests usos globals a àmbits interiors o posteriors de l'àrea urbana, comporta la possibilitat de renovar i rehabilitar les trames existents, inacabades per desclassificacions de sòl quantitatives que no entraren a valorar la seva importància urbanística a nivell de l'àrea on es varen produir. La introducció d'una zona esportiva de gran dimensió, amb la possibilitat de desenvolupar usos esportius coberts (pavelló esportiu, club social,...) resulten una oferta alternativa que mereix ser introduïda a la zona.
- Incrementar el nivell de qualitat de la urbanització existent.  
La jerarquització viària, la recepció de les urbanitzacions pendents, conjuntament a la necessitat d'una nova ordenança d'urbanització ha de possibilitar assolir aquesta actuació.  
Per tal de poder avançar en aquest aspecte el PG proposa identificar com a sistema general de comunicacions viàries el viari central existents que comunica de manera transversal i quasi paral·lel a la costa les diferents àrees urbanitzades de la zona. Aquest punt, conjuntament amb la identificació del sistema general dotacional destinat a espai lliure públic reforçant la imatge de conjunt que complementada amb les actuacions necessàries per la recepció de la urbanització incrementaran la qualitat global de la urbanització.
- Reequipament dotacional a la zona, reconversió i diversificació per tal de potenciar un ús més sostenible del territori.  
La flexibilització de l'equipament local (municipal divers), conjuntament amb la introducció de la flexibilització d'usos compatibles amb la trama urbana residencial, ha d'afavorir la reconversió de la zona. Cal indicar que la trama urbana es relativament moderna, amb seccions viàries generoses, sense massa presència de l'establiment hotelier de petita magnitud. La introducció de l'habitatge vacacional sobre les tipologies unifamiliars aïllades i adosades (2 habitatges màxim) esdevenen per la zona un complement turístic als establiments hotelers existents, encara que en res afavoreixen el fet residencial permanent. Establir criteris complementaris voluntaris en el disseny constructiu dels habitatges es fa necessari (ordenança ambiental) per compensar la petjada d'aquesta activitat

econòmica formament estacionalitzada. La introducció de l'ús plurifamiliar aïllat de baixa densitat podria ajudar a incrementar el fet residencial permanent, sempre que el sòl dotacional es trobi en disposició per poder acollir la nova intensitat.

La proposta d'ordenació de l'Avanç va dirigida a la localització territorial del LIC Cova Genovesa, qualificant la seva part superficial com a verd equipat (sistema general d'espai lliure públic amb una zona d'equipament per la realització d'un centre d'interpretació del LIC). Aquesta proposta s'insereix en la part central de l'àrea urbanitzada, que s'ha de veure complementada amb una zona amb usos globals mixte de serveis (comercial) i turístic (establiments turístics) per potenciar el comerç i l'oci - restauració a la zona, de manera complementària al centre d'interpretació que es proposa. Complementar amb usos culturals, comercials i d'oci la zona ajuden a la creació d'un centre i a millorar la imatge unitaria de tota l'àrea.

- Establir altres connexions amb els diferents nuclis (Porto Cristo en especial) donat que l'estructura viària interna resulta poc flexible i es troba estructurada en base de vials en fons de sac. Els vials d'accés general són únics i comuniquen directament de la PMV-4014.

La comunicació amb Porto Cristo a partir de nous viaris de sistema general que discorren desde cala Magrana fins a Cala Murta resultarien òptims per tal de connectar ambdós nuclis d'una manera molt més directe. Seria convenient aquest traçat alternatiu a l'existent que obliga a sortir cap a la carretera MA-4014 per després entrar a Porto Cristo. La connexió es fa necessària, sobre tot si el traçat es reduït i sobre un al percentatge de camí existent.

La proposta d'ordenació determina el traçat per aquesta connexió. Es tracta d'un traçat d'aproximadament 800 ml, que discorre en algun tram sobre traçats existents. Sembla coherent i necessari establir aquesta connexió peatonal, per tal de facilitar aquest tipus de mobilitat, evitant l'alternativa del vehicle privat que es satisfà sempre a partir de la carretera Ma-4014.

- Potenciació de la visió global del nucli, aprofundir en la caracterització d'una estructura territorial donat que els processos d'urbanització i edificació pel nucli foren molt espaiats en el temps, generaren una falta de relació entre l'estructura viària, entre els espais de circulació interns i l'edificació, al tractar-se normalment d'iniciatives acotades només preneren en consideració l'àmbit del projecte.

La interconnexió interna, la generació de espais continus amb seccions continues sempre amb una jerarquització viària prèvia generen aquesta visió de conjunt (global de nucli) que es fa necessària per tal d'incrementar la lectura de l'espai urbà.

La proposta en general pel nucli, sempre incorporar aquesta visió, des de la jerarquització viària, passant per la nova visió de la centralitat, com per la recepció de la urbanització.

## **8.7 Respecte a l'area de Cales de Mallorca, Es domingos i Cala Murada:**



- Redireccionament del nucli actual basat en el turisme vacacional de temporada de segones residències i hoteler cap a l'increment del component residencial permanent, evitant la marcada estacionalitat.

La mecànica per tal de possibilitar l'increment del component residencial en aquest nucli, passa per una bona dotació d'equipaments locals, un estudi acurat dels usos possibles (alta proporció de l'ús unifamiliar) i facilitar la interconnexió entre Cales de Mallorca, Es dominigos i Cala Murada. La població resident ha de poder satisfer les seves necessitats dins el nucli, havent d'acudir a la resta de nuclis com Manacor / Porto Cristo només per a temes puntuals de caracter general.

La proposta d'ordenació de l'Avanç també incideix amb la generació de connexió transversal de les tres àrees urbanes que conformen el nucli. Un altra cop, tal i com ja es realitza la intervenció a l'àrea urbana de Cala Magrana, Anguila, Mandia i Estany, es fa necessari establir una jerarquia viaria, establint un sistema general de comunicacions viari que transversalment connecti els tres àmbits. Naturalment que aquesta connexió en aquest moment ja es possible, pero obliga a la mobilitat amb vehicle privat i a realitzar uns desplaçaments de costa cap a l'interior per després tornar cap a la costa producte de l'autisme entre les tres àrees urbanes. Realitzada aquesta tasca, resta per identificar en els traçat d'aquest sistema general els sols dotacionals de sistema generals destinats a equipament comunitari i a espai lliure públic que acabin de conformar l'estructura territorial necessaria per que l'usuari resident pugui satisfer les necessitats locals.
  
- Incrementar l'accessibilitat a la costa i a les zones protegides contigues, impulsar la connectivitat peatonal i rodada amb la zona de Es dominigos i Cala Murada.

La connectivitat interna transversal entre els tres àmbits resulta fonamental. En aquest moment, l'alternativa passa per un vial de sistema general que s'articula en la part posterior de les urbanitzacions que obliga a grans desplaçaments amb vehicle. Estudiar l'alternativa de traçat d'un viari de sistema general més proper, dins una franja que permeti menys desplaçaments faria possible una connectivitat que es desitjada pels residents i turistes de la zona.

La possibilitat de visita de les zones protegides més enlla de Cales de Mallorca (cales verges) també és un tema a potenciar, tota vegada que en aquest cas el traçat del viari es troba iniciat (pistes existents) sobre les que seri apossible una mínima reurbanització per facilitar la visita i ús de les cales verges properes. A més, també cal atendre als camins públics existents per tal d'impulsar aquests itineraris. La connexió entre Cala Murada i Porto Colom (Camí de Ronda, Felanixt) també seria una possibilitat a atendre, sempre que els dos termes municipals establissim com a interessant aquest itinerari i l'incorporassin al seu planejament.

La proposta d'avanç, realitza aquesta tasca en l'ANEI confronta a la zona urbanitzada de Cales de Mallorca i per tal de possibilitar la visita a les cales properes. La visita i l'accés a partir de traçats existents, si es realitza de manera acurada i acotada, es perfectament compatible amb la protecció territorial de la zona i un complement perfecte per introduir un tipus de turisme de senderisme, cultural i esportiu pel nucli de Cales. La

ubicació d'un centre d'interpretació i d'entrada a la zona d'entrada a l'àrea urbana de Cales de Mallorca resultarà definitiva per a la implantació d'aquesta proposta.

Des de l'àrea urbana de Cala Murada, també s'identifica l'anomenat camí de ronda, que connecta peatonalment el nucli de Cales amb Porto Colom (Felanitx), que també possibilitaria una opció més de senderisme i esport a la zona.

- Donar solució a la carència d'equipaments sanitaris i esportius. Necessitat d'incorporar a l'ordenació la urbanització realment executada.

Es tracta de anar en una línia diferent a l'optada al nucli de Cala Magrana, Anguila, Madia i Estany. Aquí es necessita determinar i concretar l'ús de l'equipament per garantir la seva implantació. L'accessibilitat a aquest equipament és el factor primordial que en aquest cas cal afrontar. També resulta important per aquest nucli determinar una àrea de desestacionalització sobre el sòl rústic per tal de possibilitar equipaments esportius d'envergadura, difícils d'ordenar directament pel planejament.

La proposta d'ordenació concreta dues actuacions al respecte, en primer lloc delimita una àrea estretègica de desestacionalització que parcialment s'ubica sobre un sòl rústic qualificat com àrea de transició d'harmonització i sòl rústic de règim general. Efectivament, la proposta es estratègica, per que possibilitaria la implantació d'usos esportius que precisen de gran superfície a la zona, complement necessari per la planta hotelera del terme municipal. Apostar per acotar la ubicació d'aquestes àrees en el planejament municipal, possibilita la seva incorporació futura a trames urbanes, garanteix la possibilitat de connectar amb serveis urbans i millora l'accessibilitat dels usuaris, residents o visitants. La segona passa per la identificació d'una zona esportiva pel turisme nàutic a la primera línia de l'Àrea de Cala Murada, en la mateixa línia que s'apuntava a Porto Cristo.

- Parc edificat amb impacte paisatgístic i necessitat de reconversió per reordenar l'oferta i corregir l'actual declive.

La oferta hotelera existent necessita ser reestructurada o més bé repensada. Naturalment que no tota la reconversió passa per eliminar i reconstruir, existeix aquella que passa per repensar el producte turístic que s'ofereix i a partir d'aquest concepte introduir les noves pautes edificatòries que podrien ser compatibles amb la reforma de l'edifici existent. Ara bé, la reforma sense que abans s'hagi repensat el producte, condueix a cert continuisme que no sembla ser la millor solució per la zona.

La proposta de l'Avanç ha d'anar dirigida cap a repensar l'àrea de Cales de Mallorca a partir d'un Pla Especial. Cales de Mallorca es un model turístic madur, que precisa ser repensat des de l'òptica de la rehabilitació, regeneració i renovació de les trames existents amb la col·laboració dels usuaris de l'àrea (residents i visitants). Es tracta d'aportar pel consens urbanístic per possibilitar la transformació de la zona.

- Caracterització d'una estructura territorial sobre la trama urbana existent que identifiqui els principals punts del nou nucli.

La identificació dels equipaments i de la jerarquia viària ha d'anar acompanyada amb la identificació de centres, entesos com a llocs on es proposen una generalitat d'usos públics per satisfer la demanda del residents i turistes. La generació de més d'un centre resulta interessant sempre que es trobin perfectament interconnectats a nivel viari. Aquesta caracterització també passa per la definició d'equipaments:

- Definició d'equipament esportiu privat a Cala Murada per fomentar l'activitat esportiva nautica (piragüisme, surf, paddelsurf, flysurf, vela lleugera,...) que implica també la possibilitat de visitar el perímetre de costa en un radi prudent.
- Potenciació de l'equipament comercial a Cales de Mallorca.
- Introducció d'equipament sanitari - esportiu - assistencial en l'àmbit de Cala Murada.

La proposta de l'Avanç realitza la identificació dels anteriors punts sobre el territori.

### 3.4 INFORME AMBIENTAL PRELIMINAR

Forma part del document d'Avanç el document anomenat Informe Ambiental Preliminar, elaborat de manera conjunta amb el document d'Avanç i que serveix per que l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental, sens perjudici del que pugui establir la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

Isabel Romero Aguade

Antonio Planas Bauza

Arquitectes Directors

30/04/2015

**ANNEX I  
SUGGERIMENTS AL DOCUMENT DE PG FASE MEMORIA ESTRATÈGIES, ACCIONS I  
ACTUACIONS. Abril 2015.**

**ANNEX II**  
**QUADRE RESUM: ESTRATÈGIES, ACCIONS I ACTUACIONS PG. Abril 2015**

### **ANNEX III: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

<b>FULL 1</b>	<b>ESTRUCTURA GENERAL</b>	<b>E: 1/25.000</b>
<b>FULL 2a</b>	<b>NUCLI DE MANACOR</b>	<b>E: 1/10.000</b>
<b>FULL 2b</b>	<b>NUCLI DE PORTO CRISTO</b>	<b>E: 1/10.000</b>
<b>FULL 2c</b>	<b>NUCLI DE CALES</b>	<b>E: 1/10.000</b>
<b>FULL 3</b>	<b>QUANTIFICACIÓ DEL MODEL</b>	<b>E: 1/50.000</b>
	<b>QUADRE RESUM NUMÈRIC</b>	