

AJUNTAMENT DE MANACOR



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE MANACOR  
PER A LA DELIMITACIÓ I AMPLIACIÓ DEL SOLAR  
DEL CENTRE DOCENT CEIP SES COMES  
(PORTO CRISTO)**



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Maig 2018

**TAULA DE CONTINGUTS**

<b>1</b>	<b>ANTECEDENTS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBJECTE I JUSTIFICACIÓ</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>CONCEPTE</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>COMPLIMENT DE LA LLEI 12/2016 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA</b>	<b>12</b>
	7.1 Aspectes introductoris	12
	7.2 Estimació de la mobilitat generada	13
	7.3 Conclusions	13
<b>8</b>	<b>COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RESUM EXECUTIU</b>	<b>15</b>
	<b>ANNEX I. NORMATIVA</b>	<b>16</b>
	<b>ANNEX II. ANNEX FOTOGRÀFIC</b>	<b>17</b>
	<b>ANNEX III. CARTOGRAFIA</b>	<b>19</b>
	<b>ANNEX IV. TITULARITAT DELS TERRENYS</b>	<b>20</b>

## 1 ANTECEDENTS

El planejament municipal vigent al terme municipal de Manacor són les Normes Subsidiàries i Complementàries aprovades per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada dia 14 de maig de 1980.

Des de l'any 1980 i fins al 2012, s'havien aprovat 32 modificacions puntuals de Normes impulsades pel propi Ajuntament. Per això, l'Ajuntament de Manacor, en data de 27 de juliol de 2012, aprovà el text refós de les NS de Manacor i actualment es tramita el Pla General del municipi (aprovació inicial de 27 de juny de 2016). En paral·lel a la formulació del Pla General, es preveu la modificació puntual de les NS vigents per tal de poder ampliar el solar de l'equipament docent ses Comes, a Porto Cristo, ajustant-lo a la delimitació de l'aprovació inicial del Pla General.

A les normes subsidiàries, l'equipament docent existent apareix delimitat com a zona intensiva C, mentre que l'ampliació es correspon amb un tram del vial carrer Tramuntana. Aquest tram de carrer actualment està tancat al trànsit i s'hi han instal·lat edificacions prefabricades.

## 2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La present modificació puntual consisteix en la delimitar com a equipament l'equipament docent existent CEIP ses Comes (Porto Cristo), així com la reserva de sòl per a la seva ampliació. L'edifici escolar és anterior a les NS de Manacor de 1980, aproximadament de la dècada de 1940, i per tant, disposa d'unes separacions a façana i partions que, per funcionalitat i homogeneïtat de l'ampliació projectada, és convenient respectar (reculada a la façana del carrer Penyes i Ràpita), atès que es tracta d'una edificació inserida dins la trama urbana de Porto Cristo.

La zona afectada pel canvi de qualificació es troba al nord del nucli de Porto Cristo entre els carrers: de les Penyes, dels Germans Pinzón, de la Ràpita i de la Tramuntana. Aquest darrer carrer separa l'equipament existent de la plaça de ses Comes.

La modificació afecta la parcel·la cadastral 9075601ED2797N (CEIP existent) i incorpora un tram del carrer de la Tramuntana, unint l'equipament docent amb l'espai lliure públic de la plaça de ses Comes, on hi ha una pista de bàsquet. L'ampliació ha estat acordada amb la Conselleria d'Educació, atesos els problemes de saturació del CEIP ses Comes.

Aquests canvis es proposen en el nou Pla General que es tramita paral·lelament, aprovat inicialment el 27 de juny de 2016, si bé la necessitat d'ampliar l'equipament fa necessària la tramitació d'una modificació puntual independent, per agilitar la consecució dels terrenys i l'ampliació del centre escolar.

L'ordenació vigent qualifica els terrenys com a zona Intensiva C, on, a més de l'ús públic cultural (edificis destinats a l'ensenyament), s'hi permeten els usos d'habitatge, industrial tipus A, B en situació 2 i 3, i la resta d'usos públics. Per això, es considera **necessari, convenient i oportú** procedir al canvi de qualificació de les parcel·les de l'equipament, limitant l'ús a escolar, d'acord amb la seva naturalesa i funció.

Així mateix, es contempla l'ampliació de l'equipament docent, d'acord amb les necessitats de la població del nucli de Porto Cristo. Segons dades del Nomenclàtor (extretes de l'IBESTAT), en el període 2000-2017, la població del nucli de Porto Cristo ha passat de 4.953 habitants a 6.937, el que suposa un increment del 40% de la població. Si ens fixem en el gran grup d'edat de menors de 16 anys, s'observa com l'increment ha arribat al 41% (s'ha passat de 873 a 1.232 menors de 16 anys).



Ajuntament de Manacor  
Aprovada Sessió  
P.E.  
APROV. ESPECIAL  
- 8 OCT. 2018

**CERTIFIC:**  
El Secretari General



### 3 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 171 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca*, i articles 58 i 59 de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*).

Segons l'article 59 de la Llei 12/2017, en endavant LUIB:

#### **Article 59**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 171**

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

1. *La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.*
2. *En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.*
3. *Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.*
4. *Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:*
  - a) *Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
  - b) *Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
  - c) *Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*

El canvi previst consisteix en una modificació de les qualificacions de l'escola existent i de la seva ampliació, un tram del carrer Tramuntana. Es vol dotar l'equipament públic docent d'una regulació adequada i coherent amb la seva naturalesa i ús, cosa que no ocorre a l'actualitat en estar qualificat com a zona intensiva C.

És per això, que la figura jurídica que s'ha d'utilitzar és la de modificació puntual, ja que el canvi en les determinacions de les NS no comporta la seva revisió en els termes de l'article 59 LUIB o 170 del Reglament de la LOUS per a l'àmbit de l'illa de Mallorca.

## 4 MEMÒRIA DESCRIPTIVA PROPOSTA

La modificació puntual proposada consisteix en un canvi de qualificació de la parcel·la 9075601ED2797N (CEIP existent), que passa de zona intensiva C a equipament docent. Així mateix, s'incrementa la superfície del CEIP existent per incorporar-hi un tram del carrer de Tramuntana, unint l'equipament docent amb la plaça de ses Comes. La superfície total de l'àmbit és de 2.718 m<sup>2</sup>, dels quals 335 són de creixement.

Per tal d'introduir aquesta modificació, es plantegen els següents canvis en la documentació de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de Manacor, excepte Cales de Mallorca (gener 2012).

### TEXT CONSOLIDAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

En el capítol XXV, d'equipaments, es proposa la incorporació de dos nous articles, sobre condicions de volum de l'equipament docent i usos que s'hi permeten. Tot això, tenint en compte que també es tramita una modificació puntual pel CEIP de Simó Ballester, a Manacor, i que els paràmetres d'edificació i els usos permesos seran els mateixos. Així, s'incorporaran els articles 234 bis i 235 bis.

#### **Capítol XXV Equipaments**

##### **Article 234 bis**

**Condicion de volum dels equipaments docents (EQ-DO) CEIP Simó Ballester i ses Comes.**

*Els paràmetres d'edificació són els següents:*

<i>Tipus d'ordenació</i>		<i>Edificació aïllada</i>
<i>Parcel·la mínima</i>		<i>- m<sup>2</sup></i>
<i>Façana mínima</i>		<i>- m</i>
<i>Alçada màxima</i>		<i>10 m (PB+2)</i>
<i>Edificabilitat</i>		<i>1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Ocupació</i>	<i>PB</i>	<i>60%</i>
	<i>PP</i>	<i>60%</i>
<i>Distàncies</i>	<i>Façana</i>	<i>2,00 m</i>
	<i>Mitgeres</i>	<i>2,00 m</i>
	<i>Fons</i>	<i>2,00 m</i>

A diferència de l'article genèric per a equipaments, i ja d'acord amb les mesures que es proposen en el Pla General, s'estableixen uns màxims d'ocupació (60%) i distàncies mínimes a les partions (3 m).

##### **Article 235 bis**

*Condicion d'ús dels equipaments docents (EQ-DO) CEIP Simó Ballester i ses Comes.*

*S'admeten els usos públics 7 ensenyament escolar i 8 annex a ús escolar.*

Quant als usos, i en relació amb l'article genèric per a equipaments de les NS vigents, s'estableix que únicament s'hi admetran els usos públics 7 i 8.



Ajuntament de Manacor  
Aprovada Sessió  
PLE

APROVADA  
- 8 OCT. 2018

**QUADRES DE PARÀMETRES URBANÍSTICS VIGENTS**

El text consolidat de les NS i NC de planejament de Manacor incorpora un annex II, on es resumeixen els paràmetres urbanístics vigents per cada zona. En consonància amb els dos articles incorporats, s'ha de modificar el quadre d'equipaments per incorporar-hi una columna que indiqui:

<b>PLANEJAMENT VIGENT – TEXT CONSOLIDAT</b>	
<b>EQUIPAMENTS</b>	
<b>ÀMBIT</b>	<b>CEIP SES COMES</b>
<b>PARÀMETRES</b>	
Densitat bruta sobre polígon	-
Tipus d'ordenació	Aïllada
Parcel·la mínima	-
Façana mínima	-
Alçada màxima	10 m (PB+2)
Edificabilitat	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	60%
Profunditat màxima	-
Distància a partions	2 m
Aparcament	-
<b>USOS</b>	
Habitatge	No
Industrial	No
Públic	7 ús escolar 8 annex a ús escolar
Serveis	No

**CARTOGRAFIA**

S'ha modificat el següent plànol:

- Plànol de classificació del sòl i zones homogènies.  
Nucli urbà de Porto Cristo, fulls núm. 39 i 42.


 Ajuntament de Manacor  
 Aprovada Sessió  
 PLE  
 Aprov. INSOLAC  
 - 8 OCT. 2018  
**CERTIFIC:**  
 El Secretari General



## 5 COMPLIMENT DE LA LLEI 12/2016 D'AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL I AVALUACIONS AMBIENTALS ESTRATÈGIQUES

En el punt 5 de l'article 9 de la Llei 12/2016 de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears es determina que:

*5. Tampoc es subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE, les modificacions d'escassa entitat que l'òrgan ambiental declari, previ informe tècnic, que no tenen efectes significatius en el medi ambient.*

El canvi de qualificació de zona intensiva C, suposa una **reducció de l'edificabilitat (que passa de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1)** i de la capacitat de població, encara que en realitat la zona ja es destinés a usos públics. Com s'ha apuntat, en la zona Intensiva C, s'hi permeten els usos d'habitatge, industrial tipus A, B en situació 2 i 3, i la resta d'usos públics. Amb aquesta modificació es procedeix al canvi de qualificació de la parcel·la a equipament, limitat a l'ús escolar, d'acord amb la seva naturalesa i funció.

L'ampliació no suposarà la urbanització de terrenys, sinó que afecta a una zona urbanitzada completament transformada: un tram de carrer, actualment tancat al trànsit i ocupat per edificacions prefabricades vinculades al centre docent.

Així, resumint, la modificació únicament pretén la qualificació de l'actual escola com a equipament docent, incorporant-hi com a ampliació un curt tram de carrer, de manera que s'uneix l'equipament a la plaça de ses Comes, on ja hi ha un equipament esportiu.

Per tant, no s'espera cap efecte negatiu pel que fa als efectes sobre el medi físic. Quant a la pressió humana, l'existència d'un equipament docent suposa la presència de població flotant concentrada en hores lectives. De tota manera, aquest equipament ja hi és i està en funcionament. L'alumnat del CEIP Ses Comes va ser, en el curs 2016-2017, de 221 alumnes.

És un canvi necessari perquè actualment l'escola compta amb una qualificació que no s'ajusta a la seva finalitat. L'ampliació de l'escola es planteja d'acord amb les necessitats de la població del nucli, atès que s'ha posat de manifest la saturació de l'actual centre escolar i ha calgut la instal·lació d'edificacions prefabricades.

En funció de l'exposat i considerant que l'actual modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient per la seva escassa entitat, no es creu necessària la seva subjecció a avaluació ambiental estratègica.

 Ajuntament de Manacor  
Aprovada Sessió  
PLE  
APROV. SUPLEN.  
- 8 OCT. 2018  
**CERTIFIC:**  
El Secretari General

## 6 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT

Segons l'apartat 4.e de l'article 59 de la LUIB, *"les modificacions puntuals han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal"*.

- a) Les **memòries de viabilitat econòmica** tenen per objecte l'anàlisi de la rendibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada que comporten un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament vigent anteriorment; és a dir, els processos de reclassificació o de requalificació de sòl que, en virtut de revisions o modificacions puntuals del planejament, suposen un increment de la plusvàlua. La metodologia consisteix a realitzar un estudi econòmic comparat de costos i ingressos aplicat a les dues situacions, la inicial i la proposta, la qual cosa permetrà desvetllar les plusvàlues que aquests processos generen. Tenint en compte que aquests estudis, amb els seus resultats econòmics, han de sortir a exposició pública, s'aconseguirà una transparència fins ara desconeguda, ja que es podrà contrastar, a la vista de tots, si es produeixen rendibilitats econòmiques molt diferenciades entre sòls localitzats en situacions anàlogues, la qual cosa permetrà determinar, d'una banda, el percentatge de la plusvàlua que ha de correspondre a l'administració actuant i, de l'altra, equilibrar, amb criteris igualitaris, l'atribució dels aprofitaments urbanístics a les diferents persones propietàries del sòl reclassificat o requalificat. Tot això amb el propòsit de dificultar al màxim eventuais processos de corrupció que tan mala reputació han ocasionat a l'urbanisme espanyol.

Segons l'article 59.3, la memòria de viabilitat econòmica únicament s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

En tant que el canvi que es fa és relatiu a parcel·les de titularitat pública per ser destinades a equipament, no escau l'elaboració d'una memòria de viabilitat econòmica.

- b) Els informes de sostenibilitat econòmica es dirigeixen a evitar els impactes negatius en les hisendes públiques mitjançant la consecució d'un equilibri en la relació d'ingressos tributaris i de despeses de manteniment ocasionats per la cessió a l'administració dels sòls dotacionals públics i infraestructures que aquella rep en el marc del procés de producció de ciutat. L'objectiu és, d'una banda, impossibilitar la generació de dèficits en la gestió municipal d'aquests sòls públics i, d'una altra, dimensionar racionalment els àmbits d'execució urbanitzadora, en haver d'adequar-los a la capacitat d'absorció pel mercat dels productes immobiliaris que se'n derivin, per evitar l'aparició de "ciutats fantasmes", espais urbanitzats però sense edificació ni habitants.

La modificació puntual afecta a terrenys de titularitat pública, ja edificats per ser destinats a equipaments. De fet, una part ja és equipament docent.

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA****Titularitat dels terrenys**

Tots els terrenys afectats per la modificació puntual, això és la parcel·la 9075601ED2797N (CEIP existent), i el tram de carrer Tramuntana afectat, són de titularitat pública i, per tant, no cal preveure la seva expropiació.

**Valoració i impacte a la hisenda pública****Barems de construcció, posada en marxa i manteniment****- Construcció**

L'execució de l'equipament correspon a l'IBISEC.

Equipament: 550,00 €/m<sup>2</sup> construït.

**- Posada en marxa**

La posada en marxa de l'equipament correspondrà a l'IBISEC.

**- Manteniment anual**

Es preveuen els següents barems de manteniment.

Equipament: 1% del cost de construcció per quadrienni.

ACTUACIÓ	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	PERÍODE (PROGRAMA D'ACTUACIÓ)
- Delimitació de l'equipament actual	En funcionament	-	En funcionament
- Ampliació de l'equipament (edificabilitat 335 m <sup>2</sup> ).	Implantació: Govern – Conselleria d'Educació. Manteniment*: 460 €/anuals. Funcionament: Govern – Conselleria d'Educació.	-	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.018. Funcionament: A partir de 2.018.

\*1% del cost de construcció estimat. El cost de construcció d'equipaments s'ha xifrat en 550 €/m<sup>2</sup> edificable. L'edificabilitat és d'1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

L'impacte sobre la hisenda pública municipal serà d'uns 460 € anuals, corresponents al manteniment de l'ampliació de l'equipament. La resta de despeses aniran a càrrec de l'IBISEC.





## 7 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

### 7.1 Aspectes introductoris

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

Un estudi de mobilitat, en endavant, EM, ha d'identificar, descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre la mobilitat en el nucli de Porto Criso, arran de la modificació puntual que es proposa.

En relació al concepte de mobilitat cal fer la diferenciació entre mobilitat obligada i no obligada.

S'entén per mobilitat obligada, aquells desplaçaments que fa la població per motius de feina o estudis. Solen ser desplaçaments reiterats i pendulars.

En el concepte mobilitat no obligada es poden considerar la resta de desplaçaments que fa la població per motius personals: compres, visites a metges, gestions, oci, etc. Aquests moviments no tenen el caràcter reiteratiu de l'anterior grup, però cada vegada s'estan fent més habituals dins la mobilitat global, és a dir, aquella que resulta de la suma de la mobilitat obligada i de la no obligada.

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com de l'Estat, s'han emprat les prescripcions tècniques que dona el decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006 de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada a l'hora d'estimar la mobilitat generada per noves actuacions urbanes*.

A l'esmentat decret s'estableixen ràtios mínimes de viatges per dia, com les que se citen a la següent taula.

	<b>Generació de viatges diaris</b>
Ús d'habitatge	El més gran dels dos següents: 7 viatges per habitatge o 3 viatges per habitant
Ús residencial	10 viatges per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Ús comercial	50 viatges per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Ús d'oficines	15 viatges per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Ús industrial	5 viatges per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Equipaments	20 viatges per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Espais lliures	5 viatges per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl
Franja costanera	5 viatges per cada m de platja

#### **Ràtios mínimes de generació de viatges**

Font: Elaboració pròpia a partir del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Segons aquest sistema, el sòl edificable de l'ampliació és de 335 m<sup>2</sup>, el que implicaria uns 67 nous viatges diaris, que poden ser a peu o en vehicle motoritzat.

El centre docent no és un gran centre generador de mobilitat, en tant que no té una capacitat superior a 1.000 alumnes. Per tant, no escau l'elaboració d'un estudi de



mobilitat d'acord amb la disposició addicional tercera de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears.

### **7.2 Estimació de la mobilitat generada**

La modificació consisteix en la qualificació com a equipament docent del CEIP Simó Ballester (Manacor), en funcionament des de 1975, a més d'una ampliació de l'equipament d'uns 335 m<sup>2</sup>.

D'acord amb l'estimació aplicant les ràtios mínimes de generació de viatges, no es considera que l'ampliació de l'equipament docent pugui implicar un increment substancial del nombre total de viatges diaris, respecte el funcionament de l'equipament actual. L'ampliació es preveu per donar un millor servei als usuaris actuals i potencials del centre d'educació infantil i primària, essent necessari adequar l'equipament d'educació obligatòria a les necessitats demogràfiques del nucli. Com s'ha vist, és precisament l'increment d'alumnes ocasionat per l'augment demogràfic de Porto Cristo el que justifica la necessitat d'ampliar el CEIP.

Segons l'estimació de l'apartat anterior, es preveu un increment molt poc significatiu de desplaçaments diaris relacionat amb l'increment de superfície edificable. El funcionament d'un centre educatiu comporta moviments diaris, ocasionats pels pares i alumnes, així com pels propis treballadors del centre, que es concentren en els horaris d'accés i sortida del centre docent. D'aquests, tan sols el professorat i el personal administratiu del centre ha d'estacionar.

Ara bé, s'ha d'insistir en què es tracta d'un equipament existent i que no es preveu un increment d'usuaris (221 alumnes pel curs 2016-2017) més enllà de l'increment demogràfic que pugui comportar un increment d'alumnes.

### **7.3 Conclusions**

La Modificació Puntual no tindrà impactes significatius sobre la mobilitat del nucli de Manacor ni del seu entorn ja que:

1. Es tracta d'un equipament docent ja existent.
2. La supressió del tram de carrer per incorporar-lo a l'equipament afecta un tram ja tancat al trànsit i vinculat al centre docent.
3. No s'han detectat problemes habituals de saturació de trànsit en les vies d'accés en horaris habituals d'accés i sortida de centres escolars (entre les 8-9 al matí i entre les 14-15 al migdia), ni en cap altre horari.
4. Es pot accedir a l'equipament a peu, al trobar-se inserit en la trama urbana de Porto Cristo
5. En època escolar, no hi ha problemes d'aparcament al nucli.

## 8 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que:

*“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”*

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

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

La titularitat dels terrenys és pública, tal com s'acredita amb la documentació adjunta de l'**annex IV**.



Ajuntament de Manacor  
Aprovada Sessió

PLE  
Aprov. *[Signatura]*  
- 8 OCT. 2018

**CERTIFIC:**  
El Secretari General

## 9 RESUM EXECUTIU

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

*"2. La memòria del pla general s'ha de referir als punts següents:*

*(...)*

*e) Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió."*

L'article 82 del Reglament de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració:

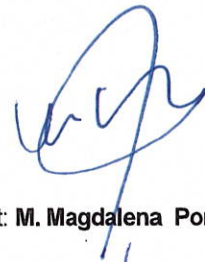
1. Canvi de qualificació de la parcel·la 9075601ED2797N (CEIP existent), que passa de zona intensiva C a equipament docent.
2. S'incrementa la superfície del CEIP existent per incorporar-hi un tram del carrer de Tramuntana, unint l'equipament amb la plaça de ses Comes, on ja hi ha una pista de bàsquet.



Sgt: Josep Antoni Aguiló Oliver



Sgt: Antoni Pons Esteva



Sgt: M. Magdalena Pons Esteva

Palma, a 21 de maig de 2018



Ajuntament de Manacor  
Aprovada Sessió  
PLE  
APROV. INICIAL  
- 8 OCT. 2018

**CERTIFIC:**  
El Secretari General

**ANNEX I. NORMATIVA****Capítol XXV Equipaments****Article 234 bis**

**Condicions de volum dels equipaments docents (EQ-DO) CEIP Simó Ballester i ses Comes.**

Els paràmetres d'edificació són els següents:

Tipus d'ordenació		Edificació aïllada
Parcel·la mínima		- m <sup>2</sup>
Façana mínima		- m
Alçada màxima		10 m (PB+2)
Edificabilitat		1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació	PB	60%
	PP	60%
Distàncies	Façana	2,00 m
	Mitgeres	2,00 m
	Fons	2,00 m



Ajuntament de Manacor  
Aprovada Sessió  
PLE  
APROV. INICIAL  
- 8 OCT. 2018  
**CERTIFIC:**  
El Secretari General

**Article 235 bis**

Condicions d'ús dels equipaments docents (EQ-DO) CEIP Simó Ballester i ses Comes.

S'admeten els usos públics 7 ensenyament escolar i 8 annex a ús escolar.

**Annex II. Quadres de paràmetres urbanístics vigents**

PLANEJAMENT VIGENT – TEXT CONSOLIDAT	
EQUIPAMENTS	
ÀMBIT	CEIP SES COMES
<b>PARÀMETRES</b>	
Densitat bruta sobre polígon	-
Tipus d'ordenació	Aïllada
Parcel·la mínima	-
Façana mínima	-
Alçada màxima	10 m (PB+2)
Edificabilitat	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	60%
Profunditat màxima	-
Distància a partions	2 m
Aparcament	-
<b>USOS</b>	
Habitatge	No
Industrial	No
Públic	7 ús escolar 8 annex a ús escolar
Serveis	No



## ANNEX II. ANNEX FOTOGRÀFIC



Fotografia 1. Façana del CEIP ses Comes al carrer de la Ràpita



Fotografia 2. Façana del CEIP al carrer dels Germans Pinzón





**Fotografia 3. Al pati del CEIP, vist des del carrer de la Ràpita, s'hi observen diverses edificacions prefabricades**



**Fotografia 4. El carrer Tramuntana ja es troba tallat al trànsit i ocupat per instal·lacions prefabricades.**

### **ANNEX III. CARTOGRAFIA**

#### **PLÀNOLS INFORMATIUS:**

- Ordenació vigent. Plànol de classificació del sòl i zones homogènies. Nucli urbà de Porto Cristo, **fulls núm. 39 i 42.**

#### **PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:**

- Plànol de classificació del sòl i zones homogènies.  
Nucli urbà de Porto Cristo, **fulls núm. 39 i 42.**

## **ANNEX IV. TITULARITAT DELS TERRENYS**





Ajuntament de **Manacor**

**EPIGRAF-I-IMMOBLES.ALTES.ANY 1987**  
**URBANS.EDIFICIS**

**NÚMERO D'ASSENTAMENT: 66**

**Descripció finca registral** : finca de 1800m2

**Naturalesa:** de domini públic de servei públic.

**Dades cadastrals:** 9075601ED2797N

**Data acord Ajuntament d'adquisició :**

**Data d'adquisició:**

**Títol d'aquisició:** Donació dels terrenys pel Sr. Joan Servera i Camps i Angela Amer Nadal. Edifici construït pel MEC.

**Localització:** A la rectificació de l'inventari de l'any 1987 consta d'alta a l'epígraf-I-immobles, amb el número d'assentament 66 i a l'exercici 1986 d'alta a l'epígraf-VIII-com a bé i dret revertible, número d'assentament 18.

**Dades registrals a favor de l'Ajuntament:** No consta la inscripció en el Registre de la Propietat.

**Cost d'adquisició:**

**Valor a efectes fiscals:**

**Valor aproximat de mercat o valor en venda:**

**Drets reials constituïts a favor de la finca:**

**Drets reials que graven la finca:**

**Destí actual:** Col·legi públic d'EGB, Ses Comes, d'ensenyança primària ubicat al C/Tramuntana de Porto Cristo.

**VARIACIONS O OBSERVACIONS PRODUÏDES AMB POSTERIORITAT EN AQUEST EXERCICI:**



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de MANACOR Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA

E. 1/800

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Martes, 22 de Febrero de 2011  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://www.sedecatastro.gob.es>  
Código Certificación: 1804 961f 37a4 ddb7

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**  
INFORMACIÓN URBANA DE MANACOR

Sección de Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9075601ED2797N0001UY**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: CL RAPITA 16

07680 MANACOR (ILLES BALEARS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Cultural

USO CONSTRUCCIÓN: 1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACION: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN m<sup>2</sup>: 1.276

VALOR SUELO EN €: 87.695,44

VALOR CONSTRUCCIÓN EN €: 177.097,10

VALOR CATASTRAL EN €: 264.792,54

ABONO EN €: 2011

**DATOS DE TITULARIDAD**

RELEVO DEL DOMINIO: BOMBESEROLLOJA

AJUNTAMENT DE MANACOR

CONCELLO LOCAL: LG PLAÇA D'ES CONVENT 1

07500 MANACOR (ILLES BALEARS)

TIPO DE BIEN: 100,00% de Propiedad

IF: P07033000

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITIO: CL RAPITA 16

MANACOR (ILLES BALEARS)

VALOR SUELO EN €: 1.276

VALOR SUELO EN €: 2.383

REGISTRO: Parcela con un unico inmueble

**LEYENDA**

638.930: Coordenada UTM en metros

---: Límite de Manzana

---: Límite de Parcela

---: Límite de Construcción




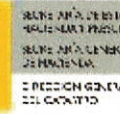
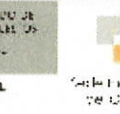
---: Mástilero y arena

---: Límite zona verde


---: Huelga

**NO EXISTEN COLINDANTES**



										<b>ANEXO</b> <b>RELACIÓN DE ELEMENTOS</b> <b>DE CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>9075601ED2797N0001UY</b>								<b>HOJA 1/1</b>			
<b>Uso</b>	<b>Escalera</b>	<b>Planta</b>	<b>Puerta</b>	<b>Superficie. m<sup>2</sup></b>							
ENSEÑANZA		00	01	847							
ENSEÑANZA		01		429							

Martes , 22 de Febrero de 2011  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://www.sedecatastro.gob.es>  
Código Certificación: 1804 96ff 37a4 dcb7







Ajuntament de **Manacor**

