

PLA GENERAL

**APROVACIÓ INICIAL
MAIG 2016**

MEMORIA DEL PLA GENERAL



Ajuntament de
Manacor

00 INTRODUCCIÓ

01A) MEMÒRIA INTEGRACIÓ DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

01B) MESURES PER A LA MOBILITAT SOSTENIBLE EN EL MUNICIPI

01C) INFORMACIÓ URBANÍSTICA

01D) OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀLISI ALTERNATIVES, JUSTIFICACIÓ DEL MODEL ELEGIT

01E) RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS

02 MEMÒRIA SOCIAL

03 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

04 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

05 NORMES URBANÍSTIQUES

06 FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

INTRODUCCIÓ

- Marc Legislatiu

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) d'entrada en vigor en data 29 de maig de 2014, i el seu Reglament general aprovat per acord del Ple del Consell de Mallorca el 16 d'abril de 2015.

D'aquests documents 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):

- a. Memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els estudis complementaris necessaris.
- b. 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.
- c. Normes urbanístiques amb text articulat amb les determinacions de cada classe i categoria de sòl. Ordenances d'Urbanització i Edificació reguladores dels aspectes constructius, tècnics o similars.
- d. Informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes i ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.
- e. Documentació ambiental que exigeixi la legislació sectorial.
- f. Catàleg d'elements i espais protegits.

El Pla General ha de contenir les següents determinacions estructurants (art. 41 LOUS):

- a) classificar el sòl (urbà, urbanitzable i rústic) i assenyalament dels usos i les edificabilitats globals assignats a les àrees de desenvolupament urbà amb 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 m²s 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 en el planejament.
 - el sistema general d'infraestructures (SGI) com centres productors d'energia, línies de conducció i distribució, depuració d'aigües.
- c) Previsions temporals per al desenvolupament de les seves previsions, o si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació.
- d) 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.
- e) 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. Ha de reservar el 30% de l'edificabilitat prevista en sòl urbanitzable i el 10% en sòl urbà afectat per alguna actuació de transformació.

La Memòria descriptiva i justificativa del Pla 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.

Els plànols d'informació i ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, han de detallar el 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.

Les normes Urbanístiques, mitjançant un text articulat, establiran 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.

L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i de l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions, ha de contenir 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.

La documentació ambiental, d'acord amb la legislació sectorial vigent, ha de determinar els requeriments ambientals significatius en l'àmbit del Pla, justificació de l'elecció de l'alternativa d'ordenació i avaluació global del Pla.

El catàleg d'elements i espais protegits ha d'identificar els béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic, formacions geològiques i elements geomorfològics singulars, arqueològic, etnogràfic, ecològic o científic que, bé en funció de les seves característiques singulars, bé segons la legislació sobre béns de valor cultural de les Illes Balears, hagin de ser objecte de preservació, tot establint el grau de protecció adequada i els tipus d'intervenció que en cada cas s'hi permeten.

- **Gestió dels SISTEMES GENERALS d'espai lliure públic SGELP**

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

En els plans d'ordenació de les Normes Subsidiàries de 1980 s'identifiquen aquests sistemes generals d'espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes amb les claus Zona verda 0-1 i amb una trama que identifica totes les zones verdes (plànols de la sèrie C: zones homogènies). De fet, en la planimetria aprovada existeixen zones només amb trama de zona verda sense la clau Zona verda 0-1 a sobre, per la qual cosa entenem que aquestes àrees formen la xarxa de zona verda local. A partir d'aquestes dades, el planejament general realitza una justificació en relació al compliment de l'estàndard en el següent sentit:

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

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

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

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

Recordem que el nucli de Cales de Mallorca havia estat declarat Centre d'Interès Turístic Nacional i s'havia exclòs de les Normes Subsidiàries en l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Inular d'Urbanisme.

Ara bé, després de 34 anys i amb la normativa sobrevinguda la situació ha canviat. En el següent quadres s'analitzen els estàndards de cada un dels nuclis després de la desclassificació de les DOT, amidats els polígons amb la cartografia digital de la que disposem i sobre la població total aprovada amb la modificació de les Normes Subsidiàries de planjament relativa a la regulació de la capacitat de població en els polígons urbanístics de sòl urbà i apte per a la urbanització de novembre de 2013.

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

Situació actual SÒL URBÀ 2013				
	SU (Ha)	HABITANTS (hab.)	SGELP (Ha)	RATIO (m ² /hab)
MANACOR	432,12	48.743,00	36,43	7,34
SON MACIA	9,71	794,00	0,41	5,18
S'ILLOT	36,75	4.276,00	3,17	7,41
PORTO CRISTO	143,41	15.877,00	12,60	7,93
CALA MAGRANA	120,69	5.853,00	17,21	25,87
CALES DE MALLORCA	84,50	12.565,00	16,31	12,98
CALA DOMINGOS	0,00	0,00	0,00	0,00
CALA MURADA	205,70	3.785,00	74,84	140,25

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

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

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

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

- a) Al nucli de Manacor: el nucli principal, sense planejament general ajustat a la Llei de sòl de 1956, amb un plànol d'alineacions (Pla Olesa, 1945) que configurava una ciutat històrica, de rondes cap endins, on les Normes Subsidiàries assignaren la majoria de Zona Verda 0-1 de sistema general sobre les zones de nou creixement: de rondes cap a fora, classificant-les en aquell moment com a sòl urbà, a pesar de ser sòl sense transformar.

A les Normes Subsidiàries de 1980 es distingien clarament dues grans zones de desenvolupament urbà:

- en el nucli de Manacor entre la ciutat tradicional, més antiga, l'existent en data d'aprovació del Pla Provincial d'Ordenació de les Illes Balears (1973) es correspon amb la ciutat existent de rondes cap endins (Pla Olesa, 1945).
- un creixement residencial i de serveis envoltant les rondes, seguint les determinacions i limitacions dels creixements urbans fixades pel Pla Provincial de

1973. I és en aquestes zones de nou creixement on les NNSS varen delimitar les Zones Verdes 0-1 de sistema general. Aquesta incorporació de la ZV 0-1 sobre sòl urbà de nova creació i sense transformació prèvia, i donada la seva extensió, va tenir la consideració de PARC, i va voler regular als articles 225 i 226 de les Normes Urbanístiques en el següent sentit: “ ...en parques de más de 5 Ha se permitiran construcciones destinadas a los usos culturales o recreativos de acceso público y gratuito con las situaciones y volúmenes proyectados de acuerdo con el desarrollo de un plan parcial y proyecto de urbanización, sin sobrepasar 0,1 m³/m² y 10% de ocupación.” Es dir, aquella Zona Verda 0-1 que superi les 5 Ha, parcs en definitiva, precisa de planejament de desenvolupament al no trobar-se transformada a nivell de serveis. Aquesta classificació fou valorada sense atendre al grau de desenvolupament intern com a sòl urbà fins a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007 de sòl. En aquest moment es va començar a perfilar la situació rural d'aquest terrenys donat el seu ínfim grau de transformació interna.

- b) Als nuclis de Costa: els desenvolupaments tingueren figures de planejament general i parcial aprovades amb anterioritat a les Normes Subsidiàries, la qual cosa va garantir un sistema de gestió basat en la compensació per l'obtenció de les Zones Verdes 0-1 de sistema general identificades amb posterioritat sobre aquell territori. Així va succeir amb el Pla General de Cala Moreia (1970), Pla General de Porto Cristo (1963), Pla General de Cala Magrana (1965), Pla General d'Extensió de Cala Anguila, Mandia i Estany (1970), CITN Cales de Mallorca (1965) i Pla General de Cala Murada (1961). Així i tot, i de manera puntual, pels nuclis de S'illot i Cala Estany, la desclassificació de sectors urbanitzables operada per l'aplicació de la Disposició Addicional 12 de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial, han generat certes disfuncions en relació al sistema de gestió, algunes d'elles amb sentències fermes (Cala Estany) i d'altres en procés d'expropiació (S'illot).

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

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

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

Llei 6/1998

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

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

Llei 8/2007 i TRLS 2/2008

La nova llei va introduir un nou concepte: la situació del sòl. Amb anterioritat en el sòl urbà es distingia entre urbanització consolidada o sense urbanització consolidada, però a partir de la nova legislació, el sòl urbà sense urbanització consolidada (el denominat “fals urbà”) pot tenir la consideració de situació de rural. De fet, aquest darrer aspecte ha estat perfectament admès per la legislació autonòmica en la Disposició Transitòria Primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible. En aquesta cas, el sòl en situació rural es taxarà mitjançant la capitalització de renda anual real o potencial. En canvi, si es troba en situació urbanitzada es taxarà segons l'ús i edificabilitat de referència assignada a la parcel·la, o en cas de ni tenir assignada cap edificabilitat o ús privat, s'assignarà l'edificabilitat mitja i l'ús majoritari de l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies el planejament els hagi inclòs.

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

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

Degut a aquesta incertesa resulta quasi impossible realitzar una previsió de despesa econòmica relacionada amb l'expropiació de les Zones Verdes 0-1 tota vegada que existeix una gran diferència entre la situació rural i urbanitzada, com també existeix una gran diferència entre la situació urbanitzada amb àmbit espacial homogeni de la ciutat tradicional defensada pels particulars i àmbit espacial homogeni de la ciutat nova defensada per l'Ajuntament. Aquesta incertesa en la valoració final lligada al moment econòmic actual, on s'exigeix el màxim rigor en el control pressupostari, fan inviable mantenir el planejament general amb la situació vigent en referència a les Zones Verdes 0-1 de sistema general del nucli de Manacor.

Zones Verdes 0-1 previstes a les Normes Subsidiàries de 1980

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

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

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

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

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

Aquesta Zona Verda destinada a sistema general no s'han equidistribuit, ni s'ha gestionat, ni s'han cedit per part dels propietaris des de l'aprovació del planejament, i està pendent d'expropiació donat que no està inclosa dins cap polígon de gestió.

Son zones verdes per a les quals els propietaris poden sol·licitar l'expropiació a l'Ajuntament en qualsevol moment.

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

Avaluació econòmica de les Zones Verdes 0-1 a expropiar

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

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

		Valoració Ajuntament	Expropiat	Resolució JPEF
Finca 2	Referència catastral 76920-15	265.884,09	1.806.900,59	29/11/2013 1.609.074,30
Finca 3	Referència catastral 76920-60	11.183,05	12.150,00	42.754,33
Finca 8	Referència catastral 76920-01	87.735,47	772.911,07	437.136,59
Finca 13	Referència catastral 76950-12 Superfície xxx m2	2.331,37	2.497,98	2.497,98
Total		367.133,98	2.594.459,64	1.654.326,61 Pendent de sentència -

Exp. 2669 Son Fangos

Advertència maig 2003

Preus Just març 2007

		Informe Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada 21/06/2007 Resolució 10/06/2011
Finca 38842	RC. 7296003ED1779N0001AB. Superfície 4.077 m2	1.107.086,40	8.386.870,08	8.113.787,89
	Recurs 12/07/2013 contra el resolució de 2011 Sentència TSJIB 713/2015			6.168.555,40 7.540.520,73

Exp. 2736 Fangos

Advertència març 2003

Preus Just juliol 2007

		Informe Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada /2007 Resolució 10/06/2011
Finca -	RC. 7595012ED1779N0001DD Superfície 1.876 m2	422.750,61	1.099.584,00	4.653.299,14
	Recurs 12/07/2013 contra el resolució de 2011 Sentència TSJIB 57672015			2.793.031,38 1.099.584,00

Exp. 2.680 Fangos

Advertència març 2003

Preus Just març 2007

		Informe Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada /2007 Resolució 10/06/2011
Finca 8041	RC. 7292053ED1779S0001ZT Superfície 2.420 m2	631.324,89	7.119.810,00	4.735.980,69
	Recurs 12/07/2013 contra el resolució de 2011 Sentència TSJIB 75572015			3.603.290,01 3.603.290,01

Exp. 66/2010 (sortida carretera Porto Cristo)

Advertència 20/02/2008

Preus Just 01/06/2008

		Informe Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada /2007 Resolució 13/04/2012
Finca -	RC. 07033A007000090000AW Superfície 12.974 m2	136.555,44	41.876480,46	141.659,47
	Desestimat el recurs 21/09/2012 Sentència			141.659,47 141.659,47

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

Advertència 06/11/2009

Preus Just 09/11/2011

		Informe Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada /2007 Resolució 21/09/2012
Finca -	RC. Varies Superfície xxx m2	82.565,11	17.873.711,43	82.565,11
	Recurs 29/11/2013 contra el resolució de 2013 Pendent de sentència			14.731.616,77 -

Exp. 2/2014 (Son Fangos - carretera a Felantix)
 Advertència 28/03/2007
 Preus Just 02/08/2013

		Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada 30/01/2014 Resolució 30/01/2015
Finca 57871	RC. 7692040ED1779S0001MT Superfície 807,00 m2	495.725,67	2.122.883,43	495.725,67
Rekurs				-
Pendent de sentència				-

Exp. 23/2014 (s'illot)
 Advertència 1/07/2010
 Preus Just 01/04/2013

		Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada 02/04/2014 Resolució 30/01/2015
Finca 32600	RC. 1892007ED3719S0001HT Superfície 6.445 m2	2.041.530,15	10.478.577,90	2.041.530,15
Rekurs				-
Pendent de sentència				-

En relació als expedient ja resolt en el Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa i que actualment estan en via contenciosa el Jurat d'Expropiació ha resolt favorablement 25.950.380,67 euros. Tots ells es varen inapugnats per via contenciosa administrativa, tota vegada que l'ajuntament de Manacor no comparteix els criteris de valoració (estudis de mercat i determinació dels aprofitaments) i molt s'han resolt ja en via judicial.

Cal assenyalar que la darrera llei del sòl ha fixat una nova regulació en relació a la valoració dels terrenys, sempre en funció del seu grau de transformació, diferenciant clarament la consideració de sòl: en situació rural o en situació urbanitzada, i la darrera sentència així ho constata.

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

Exp. - (Plaça Madrid) (16)

Advertència 17/03/1999
 Preus Just 08/10/2011

		Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada
Finca 23873	RC. 8808046ED1880N0001LF		1.303.211,39	-

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

Advertència 31/05/2012
 Preus Just

		Ajuntament	Expropiat	JPEF Entrada -
Finca -	RC. 7395031-32		2.399.147,87	-

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

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

Advertència 07/03/2003 (10)
 Camí de Son Fangos 12.777 m2

		Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca -	RC. 7692015ED1779S0001JT			-

Advertència 18/02/2010 (11)

	Part de la zona verda a Carretera a Cales de Mallorca Superfície 3.512 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca .	RC. 8292013ED1789S0001ZO			-
Advertència	06/0/8/2013 (12 i 13) Zona verda Ses Tapareres. Sup. 1.240 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca .	RC. 7395015 carrer Mirabó dos propietaris que la presenten per separat			-
Advertència	24/10/2013 (14) Equipament Ronda Felantix. Sup. 1.268 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca .	RC. 7298027ED1779N0001XB			-
Advertència	31/10/2013 (17) Equipament Ronda Felantix. Sup. 342 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca .	RC. 7298037ED1779N0001XB			-
Advertència	09/05/2014 (21) Zona verda Ses Tapareres, Son Moix número 9 Superfície 7.371 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca 97368	RC. 7296006ED1779N0001GB			-
Advertència	11/03/2014 (20) Zona verda Ses Tapareres, Camí Ses Tapareres, 1 Superfície 3.396 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca 36595	RC. 7395013ED1779N0001GB			-
Advertència	22/01/2014 (19) Zona verda Ses Tapareres, Son Perot, 7 Superfície 5.146 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca 36595	RC. 7395040ED1779N0001GB			-
Advertència	15/04/2011 (8) Zona verda carretera a Felantix. Superfície 2.484 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca -	RC. 7692037ED1779S0001MT			-
Advertència	08/09/2014 (22) Zona Verda Son Fangos. Sup. 1.195 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca .	RC. 7595011ED1779N00001RB			-
Advertència	10/11/2015 (24) Zona Verda Son Moix, 5. Sup. 3.551 m2	Ajuntament	Expropiat	JPEF
Finca .	RC. 7296004ED1779N0001BB			-

Valoració econòmica

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

1- De la zona verda de 127.255 m2 (entre camí de ses Pedreres i camí de son Moix) s'han iniciats els procediments per a l'expropiació de 6 finques diferents. La sentència 576 estima que es preu d'expropiació per una finca de 4.077 m2 és de 7.540.520,73, que és de 1.849,52 €/m2. Així el cost total de tota la zona verda seria de **235.360.667,60 €** (inclòs 5% apreuament)

2- En relació a la zona verda entre el Camís de Ses Tapareres i Carrer Garrover, de 19.571 m2. Sobre la finca 75950-12, el Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, sentència 576 de 30 de setembre de 2015, ha resultat que per calcular el justipreu s'ha d'aplicar una edificabilitat d'1,2, un valor en venda de 1.972,96 i un valor de construcció de 702,47. Aplicant aquests paràmetres a tota la zona verda resulta un preu de **17.429.060 €** (inclòs 5% apreuament)

3- En relació a la zona verda entre Ronda Felanitx i Carretera Felanitx de 55.914 m2. Sobre la finca 76920-53, expedient 2680, el JPEF va fixar un preu d'expropiació de 1.488,96 €/ m2 però es va recórrer davant la sala.

Si apliquem el valor de les zones verdes anteriors, el preu total resulta de **49.794.514 €** (inclòs 5% apreuament)

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

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

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

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

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

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

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

9- La zona verda de l'Auditori es va qualificar com a tal amb la modificació puntual de 3 d'abril de 2006, amb una superfície de 28.394 m2. La modificació va venir acompanyada d'un conveni on es van valorar els terrenys destinats a auditori i recinte

firal, amb un preu de 197,05 €/m². Considerant que la zona verda es va classificar en el mateix moment que l'auditori, l'àmbit espacial homogeni és també l'àmbit de la modificació aprovada, i el preu de la zona verda és el mateix que el del terreny de l'auditori. Per tant, el cost total d'aquesta zona verda resulta de 5.595.037,70 euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'estimació del cost total de les zones verdes pendents d'expropiar al nucli de Manacor és de 254.828.000 euros.

19- També queda per expropiar la zona verda de s'Illot, de 6.338,26 m² per a la que es sol·licitava un justipreu de 10.478.577,90 euros, però sobre la que el JPEF ha resolt en primera instància un valor de 2.041.530,15

Per tot el terme municipal de Manacor s'estima que el cost total de la Zona Verda 0-1 de sistema general pendents d'expropiar és de 256.869.530 euros, hipotètic escenari no assumible per aquest ajuntament.

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

La redacció del nou Pla General resulta necessària per tal d'ajustar d'una manera correcta la capacitat real d'inversió presupuestària de l'Ajuntament de Manacor a la despesa producte de gestionar les Normes Subsidiàries i Complementàries.

MANACOR					
SSGG		superfície	superfície	preu €/m2	valor total
			pendent expropiar		
1	SON FANGOS I	127.255,00	127.255,00	848,15,00	113.327.627,00
2	SON FANGOS II	19.571,00	19.571,00	848,15,00	17.429.060,00
3	SON FANGOS III	55.914,00	55.914,00	848,15,00	49.794.514,00
4	INSTITUT	13.283,00	0,00		
5	CTRA CALES	42.132,00	42.132,00	1.417,45	59.720.003,40
6	CTRA PORTO CRISTO	21.339,00	21.339,00	10,92	233.021,88
7	TEATRE MUNICIPAL	8.375,00	0,00		
	TEATRE PRIVAT	26.736,55	26.736,55	244,70	6.542.433,79
8	PLAÇA MADRID	3.180,70	3.180,70	244,70	778.317,29
9	AUDITORI	28.394,00	28.394,00	197,05	5.595.037,70
10	C/ D'OVIDEO	4.444,38	4.444,38	316,80	1.407.979,58
11	PLAÇA RAMON LLULL	3.000,04	0,00		
12	FARTÀRITX	2.801,48	equidistribució		
13	ROTONDA FELANITX	227,10	0,00		
14	PLAÇA PERLERES	2.440,32	0,00		
15	PLAÇA INDUSTIA	1.559,67	0,00		
16	ESTACIÓ	0,00	0,00		
17	PLAÇA DE LA MORA	1.317,44	0,00		
18	PLAÇA SANT JAUME	2.360,41	0,00		
TOTALS		364.331,09	328.966,63		254.828.000,00
19	S'ILLOT	6.338,26	6.338,26		2.041.530,15
TOTALS		-	330.223,32		256.869.530,00

Serveixi aquesta quantificació d'un hipotètic escenari per qüestionar la sostenibilitat econòmica de les Normes Subsidiàries vigents, que també es troben amb un alt nivell de consolidació del seu sòl residencial, amb un nombre important de modificacions puntuals i amb una alteració important de la seva capacitat de població i que tot en conjunt condueixien a la necessitat d'afrontar una revisió del planejament general.

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

- Programa de participació

Aprovació de la Memòria d'estratègies, accions i actuals del Pla General.

El Ple de l'Ajuntament de Manacor en sessió extraordinària urgent de dia 29 de setembre de 2014, va acordar:

a) Iniciar procediment de revisió del planejament urbanístic general del terme municipal de Manacor (Normes Subsidiàries de 1980 i modificacions puntuals posteriors, juntament amb el Pla del centre d'interès turístic nacional de Cales de Mallorca) , i acordar l'elaboració i formació d'un Pla General de tot el terme municipal que s'ha de fonamentar, prioritàriament, en els següents principis i objectius:

1º) fer un ús sostenible del paisatge circumdant com a recurs econòmic i social.

2º) proporcionar espais públics atractius per a la vida quotidiana , atenent el potencialitat de la vitalitat urbana, la legibilitat i la connectivitat de les formes d'organització espacial utilitzades.

3º) integrar els elements i els cicles naturals en el teixit urbà.

4º) fer de les vies peatonals i de ciclistes la xarxa principal de comunicacions en l'interior de la barriada.

5º) maximitzar l'eficiència del subministrament elèctric.

6º) minimitzar el consum primari de l'aigua.

7º) 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 carregues dels àmbits d'urbanització.

b) Encomanar, sota la direcció de l'assessor de planejament urbanístic i gestió, als serveis d'urbanisme de l'Ajuntament de Manacor, i a la resta de Departaments que siguin escaients la redacció del Pla General a que s'ha fet referència a l'apartat anterior.

c) Suspendre , i per un termini màxim d'un any, o fins a l'aprovació inicial del Pla General de Manacor , i a l'empara del règim jurídic de l'art. 131.3 de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears:

- l'advertència d'iniciar expedient de justipreu per ministeri de llei , dels terrenys que no siguin edificables pels seus propietaris, ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no resultar possible la justa distribució dels beneficis i carregues en la unitat d'actuació(art. 131.1 Llei 2/2014 Illes Balears)

- de la presentació del full d'apreuament dels terrenys que no siguin edificables pels seus propietaris, ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no resultar possible la justa distribució dels beneficis i carregues en la unitat d'actuació (art. 131.1 Llei 2/2014 Illes Balears)

- del termini per dirigir-se al Jurat Provincial d'Expropiació de les persones que hagin presentat la fulla d'apreuament , i hagi transcorregut el termini de 3 mesos sense que l'Administració municipal hagi acceptada la fulla d'apreuament
- dels procediments d'apreciació instats davant el Jurat Provincial d'Expropiació pendents de resoldre en aquesta instància (segon paràgraf de l'art. 131.3 de la Llei 2/2014 de les Illes Balears)

Aquest acord es va publica al BOIB número 132 de 30 de setembre de 2014 i els els diaris de major audiència.

Al document d'estratègies aprovat es varen presentar 14 al·legacions o suggeriments que es varen revisar i estudiar per l'equip redactor i es va incorporar a la memòria del Document de Proposta de l'Avanç.

Creació de la ponència urbanística

El Ple de l'Ajuntament reunit en sessió de 3 de febrer de 2014 va acordar crear una Ponència d'Ordenació Urbanística amb l'objecte de tractar, estudiar, presentar suggeriments i propostes prèvies a l'elaboració de l'instrument de planejament urbanístic general.

En sessió de 6 de maig de 2014 es va tractar els usos en el polígon industrial.

En sessió de 19 de maig de 2014 va tractar la conveniència d'ampliar els usos comercials.

En sessió de 16 de juny de 2014 es van tractar les diferents categories de sòl rústic i els diferents règims jurídics aplicables respecte les NNSS i el PTM.

En sessió de 21 de juny de 2014 es varen tractar els usos en el polígon industrial i els usos turístics en sòl urbà.

En sessió de 1 de setembre 2014 es varen tractar els assentaments rurals.

En sessió de 15 de febrer de 2015 es va tracta la recepció de Cales de Mallorca i es va informar sobre les al·legacions presentades durant l'exposició pública de la "Memòria d'estratègies i accions del Pla General de Manacor"

En sessió de 4 de maig de 2015 es va presentar el documenta d'Avanç del PG

En sessió de 7 de setembre de 2015 es va tracta l'estat de la tramitació del PG

En sessió de 3 de novembre de 2015 es va tracta l'estat de la tramitació del PG

Aprovació de l'Avanç del Pla General.

La Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 8 de maig ha adoptat el següent acord:

1º) Sotmetre a informació pública el document d'Avanç del Pla General del terme municipal de Manacor, redactat pels arquitectes municipals, Sr. Antoni Planas Bauza i Sra. Isabel Romero Aguadé, juntament amb la documentació ambiental redactada per l'empresa GAAT, per un termini d'un mes , mitjançant inserció d'anunci en el BOIB, en un diari dels de major difusió de les Illes Balears i a la pàgina web de l'Ajuntament de Manacor.

2º) Sol·licitar a la Conselleria de Medi Ambient de les Illes Balears la tramitació ambiental del document d'Avanç del Pla General del terme municipal de Manacor, a que fa referència l'apartat anterior.

El que es fa públic als efectes prevists a l'art. 51 de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl a les Illes Balears, a l'art. 115 del Reglamento de planeamiento urbanístico aprovat per RD 2159/1978.

La documentació de l'avanç del Pla General es va poder consultar, en suport informàtic a la l'apartat "urbanisme" del serveis a la ciutadania de la pàgina web de l'Ajuntament de Manacor. La documentació en suport paper es va poder consultar a les dependències del Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Manacor. En aquestes oficines es van atendre múltiples visites que sol.licitaven informació i/o aclariments.

Dia 12 de maig de 2015 es va publicar al BOIB número 71 la informació pública del documente d'avanç del Pla General del TM de Manacor juntament amb la documentació ambiental.

Es va publicar a la pàgina web de l'Ajuntament i al diari Ultima Hora de 15 de maig de 2015.

Durant el període d'informació pública es van presentar varies al·legacions a l'Avanç del Pla General que es relacionen en el quadre següent:

Relació de les al·legacions presentades a l'avanç.
 * Base de dades actualitzada a 28/10/2015

Núm.	Interessat	Data i núm. d'entrada
1	Sebastián Díaz Gelabert e/r Sa Balear Marbres i Pedres, S.L.	9 de juny de 2015 i RGE 7329
2	José Maria Valero Romero e/r Hermanos de la Doctrina de La Salle i Luis Fco. Ladaria Bañares	10 de juny de 2015 i RGE 7394
3	Tomas Sureda Umbert e/r "Global Tranis, S.L"	10 de juny de 2015 i RGE 7396
4	Matias Servera Munar e/r " Cuevas del Drach, SA"	11 de juny de 2015 i RGE 7417
5	Mateo Duran Suasi, Juan Servera Munar, Eduardo Caldentey Gallardo, i Bartolomé Nicolau Rossello	11 de juny de 2015 i RGE 7419
6	Francisca Soler Santandreu	11 de juny de 2015 i RGE 7426
7	Jose Galmes Pascual e/r Junta Compensació polígon 1-15-A	11 de juny de 2015 i RGE 7454
8	M ^a Magdalena Riera Pol e/r Miquel Gallego Sureda	11 de juny de 2015 i RGE 7455
9	Bárbara i Antoni Sureda Gomila	12 de juny de 2015 i RGE 7471
10	Juan Riera Llinas	12 de juny de 2015 i RGE 7493
11	Pere Serra Vich	12 de juny de 2015 i RGE 7495
12	Joan Llodrà Gaià e/r Esquerra Republicana Grup Municipal	12 de juny de 2015 i RGE 7503
13	Maria Antonia Juan Riera	12 de juny de 2015 i RGE 7508
14	Antoni Juan Viñas Vives	12 de juny de 2015 i RGE 7510
15	Sebastià Gaià Riera	16 de juny de 2015 i RGE 7588
16	Alejandra Marqués Feliu e/r RIUSA , II, S.A	18 de juny de 2015 i RGE 7765 (entrada Delegació Govern 12/06/2015)
17	Andreu Genovart Orell e/r Parroquia dels Dolores	28 d'agost de 2015 i RGE 10646
18	Rafel Febrer Sitges	13 d'octubre de 2015 i RGE 12530
19	Junta Compensació Son Talent	22 d'octubre de 2015 i RGE 12927

- **Aportacions de les al.legacions**

En resum, les al.legacions xerren:

- errors gràfics que es constaten en els plànols de l'avanç
- espais lliures públics que s'han d'entendre com a privats
- eliminar certes previsions de zones verdes
- manca de definició dels nous usos grafiats a l'avanç
- connexió peatonal entre els diferents nuclis costers
- obrir un nou carrer al polígon 1-15-a
- recondiar el sòl urbanitzable previst a Son Fangos
- nova ordenació del polígon 1-17-1a
- contra la nova delimitació de la ampliació del polígon industrial
- inclusió com sòl urbà del polígon 8-1
- s'han de justificar els creixements previstos a l'avanç o eliminar-los
- suprimir l'àrea estratègica de Cales
- modificar el sòl urbanitzable de serveis donada la nova construcció del CIT
- ampliar el sòl urbà a la sortida de Porto Cristo, al costat del Club de Tennis
- eliminar l'equipament del carrer Muntaner que afecta moltes cases privades
- modificar els usos darrera la residència de Manacor
- revisió de l'edificabilitat al Puig de Son Talent

- **Alternatives de planejament**

Des de l'aprovació de l'Avanç es varen continuar les feines de redacció del PG.

L'aprovació del Reglament general de la Llie 2/2014 de 25 de març de 2015 va donar un gir al document que s'estava elaborant donat que canvia les determinacions del Reglament de Planejament de 1978 amb el que fins ara es treballava.

Així, en el document de treball es recullen diferents propostes i alternatives que serviren de base per prendre decisió de l'elecció del model.

També es tenen en compte les alegacions presentades donat que moltes d'elles fan referència a punts conflictius que durant els 30 anys que fa que són vigents les NNSS no s'ha arribat a resoldre.

- **Model elegit**

Finalment, a la vista de la importància i la urgència de tenir un document base, es presenta el present PG continuista amb la ciutat proposada a l'avanç, amb un ceixement molt ajustat a les necessitats de cada un dels nuclis.

Així mateix s'ha estudiat la situació de les infraestructures dels serveis existents, perquè és primordial determinar el seu estat i la seva capacitat per a la població que actualment hi ha com per la població futura que es pugui implantar.

Es proposen alternatives i proposades per a la millora d'aquestes infraestructures en el cas que s'hagin detectat problemes importants.

En relació al sòl rústic, la legislació supramunicipal encorseta molt la zonificació del sòl rústic, i proposar una zonificació municipal pròpia duplicaria la normativa urbanística a aplicar en cada parcel·la.

Així, en relació al sòl rústic, es proposa un model continuïsta amb les categories del sòl urbà del Pla Territorial de Mallorca, i s'ha introduït aquelles figures municipals que són de rellevada importància i poden complementar-se.

A més de les categories, en sol rústic s'han detallat els sistemes general existents, ja siguin SSGG ELP o d'infraestructures, i també s'ha delimitat les pedreres tal com detalla el PDS de pedreres aprovat.

A la costa, tot i la protecció de la zona APT, s'ha procurat mantenir protegit aquest paratge natural i es proposen vies verdes i senderes per poder passejar-hi, i poder unir els nuclis urbans de la costa que estan molt fragmentats.

Seguint criteris de la legislació urbanística vigent, s'ha mantingut com urbanitzables aquells sòls que encara no s'ha transformat i els que ja han iniciat la transformació però que encara no han culminat el seu procés urbanitzador.

01A) INTEGRACIÓ DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Les alegacions presentades

Data	1 9 juny 2015
	Sebastian Díaz
Assumpte	S'ha qualificat com equipament un magatzem de venda de materials de construcció
Informe	Com error material es va grafiar el magatzem de material de construcció dins la parcel·la d'habitatges de la Guardia Civil. S'ha de corregir l'error i mantenir la qualificació com zona de serveis.
Conclusió	Estimar

Data	2 10 juny 2015
	José Maria Valero Moreno
Assumpte	Hi ha un vial de nova creació a Cala Morlanda i un espai qualificat com ZV que són de propietat privada. Proposa cedir 3 metres
Informe	Sol·licita eliminar un vial de Cala Morlanda. A les NNSS es va grafiar un carrer de 10 metres que ara es manté. La importància d'aquest carrer és mantenir el pas de s'Illot i Cala Morlanda a Cala Brafi i tota la costa entre s'Illot i Porto Cristo. Es proposa mantenir aquest pas però s'estudiarà la possibilitat de limitar el transit de cotxes. El Reglament assenyla la necessitat de definir una xarxa de vianants al PG.
Conclusió	Estimar parcialment.

Data	3 10 juny 2015
	Tomas Sureda Umbert
Assumpte	En contra del SGELP grafiat a la ampliació del polígon amb una franja de 30 m i que es canviï la situació d'aquesta zona verda.
Informe	Art. 79.4 del reglament. En sòl industrial la reserva d'ELP no pot ser inferior a 10% de la superfície de l'àmbit i un 5% per equipaments públics. S'ha d'estudiar la possibilitat de situar el SGELP més proper a la zona residencial adscribint aquesta dotació al sòl industrial i mantenir una franja constant paral·lela a la MA-15 tota vegada que la franja de 30 metres no és continua al polígon 1-17-2.
Conclusió	Estimar parcialment

Data	4 11 juny 2015
	Matias Servera Munar
Assumpte	Contra la nova zona d'equipament davant les coves dels Hams. Proposa canviar la situació de l'aparcament i situar-lo entre el Riuet i Hotel Monteverde i mantenir la via verda fins Porto Cristo Novo.
Informe	El model elegit proposa reduir el màxim els creixements i es proposa un nou aparcament dins el sòl urbà me's proper a la zona residencial que dóna resposta a les necessitats descrites a l'avanç, així que es pot eliminar aquest aparcament per un altre més proper a la zona residencial i dins el sòl urbà.
Conclusió	Estimar

Data	5 11 juny 2015
	Mateo Duran Suasi
Assumpte	Contra la proposta de via verda unint els nuclis de la costa. Assenyala que ja hi ha un carril bici per la Ma-4014 i que no es pot obrir un nou vial en ANEI-M. Que la protecció d'aquesta zona amb un nou ANEI-M és exagerada.
Informe	El model proposa nous vies verdes que uneixin els nuclis urbans i permetin gaudir de la natura i els espais lliures. Així no vol dir peatonalitzar i obrir al tràfic un espai protegit sinó únicament assenyalar unes senderes i permetre al ciutadà el passaig per aquestes àrees naturals. El PG no proposa expropiar terrenys privats traçant les vies verdes per camins i sendes ja existents.
Conclusió	Desestimar

Data	6 11 juny 2015
	Francisca Soler Santandreu
Assumpte	Contra la zona verda del Carrer Bailén. Sol.licita la seva requalificació com zona residencial.
Informe	Aquest gran zona verda està integrada dins la trama urbana, en el centre de Manacor. És de les poques zones verdes dins el nucli de grans dimensions en la que es proposa un gran parc verd proper a la població, amb fàcil accés i dins l'àrea residencial. El PG considera que és important mantenir aquesta zona verda dins la trama urbana i no eliminar-la i preveure noves zones verdes a la perifèria.
Conclusió	Desestimar

Data	7 11 juny 2015
	José Galmes Pascual
Assumpte	En relació a l'espai lliure privat del polígon 1-15-a Sol.licita que es requalifiqui com vial.
Informe	Es proposa un nou accés al vial posterior del polígon 1-15-a, entre les rotondes de l'hospital i el centre assistencial. La obertura d'un carrer implica la delimitació d'una UA per a costejar aquestes obres entre tots els propietaris del 1-15-a. Ja està aprovat el projecte de compensació i en tramitació el projecte d'urbanització, i la delimitació d'una nova UA implica la paralització dels projectes d'edificació que ara es poden executar, fins a l'aprovació definitiva del PG.
Conclusió	Desestimar

Data	8 11 juny 2015
	Magdalena Riera Pol
Assumpte	En relació a la zona verda de la Ronda Felanitx, entre Son Fangos i carretera a Felanitx. Proposa un canvi de situació de la zona verda.
Informe	L'objectiu del PG és apropar les zones verdes i de lleure al ciutadà, i no qualificar com a tals els espais perifèrics més allunyats. Per aquest motiu s'ha d'estudiar la situació de les zones verdes, de qualitat i accessibles.
Conclusió	Desestimar

Data	9 12 juny 2015
	Bárbara Sureda
Assumpte	En relació al polígon 1-17-1a. Proposa altres alternatives per connectar el carrer posterior que queda sense accés per la Subsestació.
Informe	La impossibilitat de donar continuïtat al polígon de serveis per l'existència de les instal·lacions elèctriques fa necessari cercar una solució.
Conclusió	Estimar

Data	10 12 juny 2015
	Juan Riera Llinas
Assumpte	En relació a la reducció del polígon destinat a la ampliació del sòl industrial. Diu que no està justificada ni motivada.
Informe	L'ampliació del polígon industrial es va aprovar l'any 2003. A dia d'avui no s'ha presentat cap documentació per iniciar la transformació. Els límits de les NNSS van més enllà del sòl urbà colindant, fins a la via del tren, i no preveu la franja de servitud del tren. El PG preveu ajustar els límits dels creixements, traçant una connexió viàra coherent.
Conclusió	Desestimar

Data	11 12 juny 2015
	Pere Serra Vich
Assumpte	Presenta direfents alternatives. Es relacionen alguns equipaments que falten, problemes d'accés al centre de Manacor, problemes d'accés als equipaments perifèrics, eliminar la zona verda del molí d'en Batliu, reestudiar l'àmbit de la cova Genovesa, Riu Tropicana, el Riuet.
Informe	Efectivament hi ha equipaments que no s'han grafiat a l'avanç i que s'ha de recollir al PG. Les zones verdes s'ha de reubicar en el sentit de procurar zones verdes properes a les zones residencials, complementades amb equipaments públics i amb fàcil accés, amb cotxe o a peu. S'ha de mantenir les zones verdes del centre, i preveure vies d'accés i aparcaments suficients. L'equipament de la cova Genovesa s'ha d'estudiar. La proposta de fer urbà el polígon 8-1 no s'ajusta als informes municipals emesos en relació a la manca dels serveis bàsics adequats.
Conclusió	Estimar parcialment.

Data	12 12 juny 2015
	Joan Llodrà
Assumpte	Sol.licita que es redueixin bona part dels equipaments proposats a l'avanç, i que es proposi una actuació al centre del nucli de Manacor i a la zona de Majórica.
Informe	El PG ha de preveure els equipaments necessaris per donar un servei complet a la població existent i prevista, i s'ha de complir els mínims establerts reglamentàriament. Els nous creixements també han de preveure un mínim de superfície destinada a equipaments. El PG ha de preveure només els necessaris i apropar-los als nuclis urbans, com també intenta situar-los propers a zones verdes com espai comunitari de lleure.
Conclusió	Estimar parcialment.

Data	13 12 juny 2015
	Maria Antonia Juan Riera
Assumpte	Sol.licita que es suprimeixi l'equipament municipal del carrer Muntaner número 4 i 4-1.
Informe	El PG preveu identificar tots els equipaments existents i preveure nous equipaments en situacions estratègiques.
Conclusió	Estimar.

Data	14 12 juny 2015
	Antoni Joan Viñas Vives
Assumpte	En relació a la ampliació de la residència situada al carrer Bendrís.
Informe	Es preveu una extensió del sòl urbà per tal d'incloure la zona verda del Carrer Bendrís i ampliar la zona assistencial prevista a les NNSS en compliment de les determinacions de la norma 57, determinacions sobre equipaments, del PTM.
Conclusió	Estimar parcialment.

Data	15 16 juny 2015
	Sebastià Gaià Riera
Assumpte	Al.lega en relació als creixements urbanitzables i les poques actuacions dins els nuclis urbans. Proposa una ciutat compacte en contra la ciutat extensa de l'avanç. En contra dels polígons de serveis.
Informe	Els creixements previstos han de respondre a necessitats i mancances de l'actual planejament, i resoldre problemàtiques que des de fa anys estan pendent de resoldre. A més, s'ha de valorar l'expansió de les zones verdes de les NNSS de 1980, perifèriques a la zona residencial, i situar-les a llocs estratègics lligades a usos públics i equipaments. El PG es redacta sobre una realitat existent, una important premisa que no pot esborrar-se dels plànols. Els polígons de serveis i industrial de Manacor donen resposta a unes necessitats existents i ofereixen llocs de feina a molts manacorins. La normativa en aquests polígons ha variat molt poc des que es varen crear però la evolució dels usos industrial i de serveis fa necessari reestudiar els usos a implantar en cada un d'ells.
Conclusió	Estimar parcialment.

Data	16 18 juny 2015
	Alejandra Marques Feliu
Assumpte	En relació a la parcel.la 8-1 de Cala Domingos, es proposa la seva inclusió com sòl urbà.
Informe	Informes municipals determinen que el polígon 8-1 no té tots els seveis necessaris per a poder ser considerat urbà, motiu pel qual s'hauria d'incloure dins un sòl urbanitzable. Ara bé, com a sòl urbanitzable no es podria destinar a usos residencials ni turístics, opció contrària a la realitat existent.
Conclusió	Desestimar.

Data	17 28 agost 2015
	Andreu Genovart Orell
Assumpte	Sol.licita incloure una regulació dels equipaments existent en sòl rústic.
Informe	El PG ha analitzat les instal.lacions, infraestructures i equipaments existents, en sòl rústic i en sòl urbà, i els regula en els casos que reglamentàriament sigui possible.
Conclusió	Estimar.

Data	18 13 octubre 2015
	Rafael Febrer Sitges
Assumpte	Sol.licita la requalificació d'uns terrenys a Porto Cristo per estar edificats abans de l'aprovació de les NNSS.
Informe	Es proposa reestudiar la situació dels solars i les necessitats de zones verdes de la zona.
Conclusió	Estimar.

Data	19 22 octubre 2015 (extemporanea)
	Joan Mas Suñer
Assumpte	Sol.licita es modifiquin els paràmetres urbanístics de la zona extensiva de Son Talent.
Informe	S'ha d'estudiar la possibilitat de modificar els paràmetres de la zona.
Conclusió	Estimar la al.legació

Data	20 23 febrer 2016 (extemporanea)
	Juan Aguilò Veny
Assumpte	Sol.licita expropiació dels terrenys afectats per al protecció del molí.
Informe	El carrer Numància té una secció constant en tot el seu recorregut. L'existència del molí va suposar la protecció d'aquesta element i la regulació d'una zona de protecció. En aquesta àrea no es permeten noves edificacions però no s'impedeix l'ús privat dels terrenys. L'expropiació per part de l'Ajuntament per destinar aquest terreny a aparcament no es justica donat que no és necessari preveure aparcament en aquesta zona.
Conclusió	Desestimar.

L'arquitecta municipal
Isabel Romero Agudé

També en la fase d'avanç, informació públic i consultes prèvies s'han sol.licitat informes a les administracions afectades.

	Organisme requerit	Data requeriment	Assumpte	Contesta
1	Direcció General Recursos Hídrics	06/08/2015	Delimitació zones inundables	
2	Conselleria d'Educació	25/06/2015	Necessitats educatives	10/12/2015
3	Conselleria de Sanitat	25/06/2015	Necessitats sanitàries	11/05/2016
4	Conselleria d'Economia	25/06/2015	Compliment pla de telecomunicacions	28/07/2015
5	IBAVI	02/07/2015	Necessitats habitatges protecció oficial	09/07/2015
6	Departament del Territori	10/07/2015	Cartografia digital sòl rústic	20/07/2015
7	Direcció General Aviación Civil	29/06/2015	Compliment servituds aeronàutiques	23/11/2015
8	Departament de Població Ajuntament	08/06/2015	Piràmide poblacional	18/06/2015
9	Departament d'Educació Ajuntament	19/06/2015	Necessitats educatives	07/07/2015
10	Departament esports Ajuntament	22/06/2015	Necessitats esportives	27/07/2015
11	Departament serveis socials Ajuntament	29/09/2015	Necessitats socials	29/10/2015 esborrany
12	Aparelladora municipal Sra. Vallori	24/07/2015	Estudi mercat immobiliari	06/11/2015
13	Aparellador municipal Sr. Puerto Ginard	24/07/2015	Valoració actuacions urbanístiques	27/08/2015
14	A l'Enginyer de camins municipal	14/07/2015	Sobre xarxes de serveis	
15	Tag, cap del Servei d'Urbanisme	13/07/2015	Estat de la gestió urbanística a polígons	04/08/2015
16	Departament de Carreteres Consell Mallorca	21/08/2015	Informe norma 4 Pla Director	
17	Departament de Carreteres Consell Mallorca	15/07/2015	Xarxa viària en suport informàtic	
18	Endesa	14/07/2015	Xarxes elèctriques en suport informàtic	
19	Document Abast avaluació ambiental estratègica	13/05/2015	Avaluació ambiental estratègica	12/08/2015
20	Direcció General d'Indústria	20/01/2015	Informació sobre pedreres	27/03/2015
21	Departament Urbanisme i Territori Consell	29/01/2014	Àmbits espacials homogenis	05/02/2015
22	Direcció General de Turisme		Avaluació ambiental estratègica	18/09/2015
23	Tag, cap del Servei d'Urbanisme	04/09/2015	Suspensió gestió urbanística determinats polígons	24/09/2015
24	Tag, cap del Servei d'Urbanisme	28/08/2015	Drassanes- Club Nautic- Flamingo	28/09/2015
25	Serveis Aigües Superficials	A través de la Comissió Medi Ambient		12/01/2015

26	IBAVI	30/12/2015	Nombre habitatges protecció oficial	20/01/2016
27	Conselleria de Medi Ambient i Agricultura	11/01/2016	Zones producció vinícola i olivar	7/03/2016 remés per correu electronic
28	Demarcació de Costes	14/01/2016	Informació deslinde ZMT	18/02/2016
29	Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat			29/01/2016
30	Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat		Afeccions xarxa natura 2000	03/03/2016
31	Conselleria Medi Ambient, Agricultura i Pesca	04/03/2016	Plànols alt risc incendi forestal	
32	Direcció General Energia i Canvi climàtic	04/03/2016	Plànols aptitud zones per implantar energia solar fotovoltaica i eòlica	

Annex I. Al.legacions presentades

Annex II. Informes de les administracions afectades