

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NORMES SUBSIDIÀRIES
(NNSS) DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR REFERENT A
LA REGULACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ**

La modificació puntual de les NNSS proposa regular la capacitat de població dels diferents nuclis de Manacor, a excepció del nucli de Cales de Mallorca, ja que es troba expressament fora de l'àmbit de la regulació de les NNSS.

L'objectiu de la modificació puntual de les NNSS és acomodar la capacitat de població de Manacor a la realitat de les trames urbanes que històricament s'han implantat en el territori. Des de aquesta òptica la modificació ha realitzat dos estudis previs amb tècniques SIG (sistemes d'informació geogràfics):

- a) Estudiar, sobre bases cadastrals i cartogràfiques, tots el polígons actuals de les NNSS per tal de determinar les dades d'implantació (densitats reals, habitatges existents, usos predominants,...)
- b) estudiar el sòl vacant existent, entès com a sòl residencial sense urbanitzar o edificar, a tots els polígons del terme municipal.

A partir de les anteriors, es determinen els habitatges reals existents i s'estima la seva capacitat de població amb la proporció de tres habitants per habitatge. D'aquesta dada es dedueix una densitat real, que anomenen històrica, al ser la que deriva de la implantació de la població sense control poblacional. Sobre la capacitat de població anterior, basada en els habitatges existents, es realitza una prognosi basada en l'exhauriment de tot el sòl i sostre vacant amb les densitats històriques d'implantació. Aquesta primera aproximació determina una capacitat de població de 96.356 habitants.

Després, la modificació puntual de NNSS afina més, polígon per polígon, en els diferents nuclis de conformen el terme municipal, per tal de proposar un índex d'ús residencial (índex que indica el número d'habitatges per solar que es poden edificar) ajustat a les necessitats de cada territori sobre el que hagi d'actuar. En aquesta línia, polígon a polígon, s'atén a les necessitats de les trames històriques, turístiques, a l'oferta de sòl vacant, a les alçades, amplades de carrer, població actual, població màxima prevista a les NNSS vigents... per tal de proposar finalment un número d'habitatges per solar que s'ajusti a les diferent trames existents.

A partir d'aquesta proposta, la capacitat de població final quedarà fixada en 83.018 habitants, que recordem es correspondria amb el fet d'ocupar i edificar al 100% tot el sòl i sostre residencial del terme municipal. Aquest

darrer escenari és totalment virtual i irrealitzable donat l'alt nivell de consolidació edificatori que existeix als diferents nuclis del terme municipal, que obligaria prèviament a la seva demolició i reconstrucció en quasi el seu 80% del seu sòl.

Aquesta modificació puntual de NNSS es troba inserida en un conjunt de modificacions que precisen avançar-se a l'escenari del futur Pla General d'Ordenació Urbana per garantir la seva futura efectivitat.

1. Dades objectives (sense nucli de Cales de Mallorca).

- 1.1. Capacitat de les NNSS vigents: 124. 609 habitants.
- 1.2. Capacitat de les NNSS vigents amb aplicació de les dades del Pla Territorial de Mallorca (PTM): 178.161 habitants.
- 1.3. Capacitat de les NNSS vigents amb aplicació de les densitats històriques dels assentaments: 96.356 habitants.
- 1.4. Població actual padró 2.012 (amb C. Mallorca): 40.831 habitants.
- 1.5. Capacitat proposada: 83.018 habitants.

Nuclis	capacitat	percentatge
Manacor	47.589,00	57,32%
Son Macià	794,00	0,96%
S'Illot	4.276,00	5,15%
Porto Cristo	15.877,00	19,12%
Cala Magrana	631,00	0,76%
Cala Anguila, Mandià i S'Estany	6.023,00	7,26%
Cala Murada	5.336,00	6,43%
Puig de Son Talent	340,00	0,41%
Cala Domingos	2.152,00	2,59%
Cales de Mallorca (no s'afecta)	-	-
total	83.018,00	100,00%

2. Estudis complementaris annexes a la modificació.

- 2.1. Estudi del sòl vacant actual: 1.209.745,65 m²s

Nuclis	m ² s	percentatge
Manacor	195.893,82	16,19%
Son Macià	9.549,46	0,79%
S'Illot	28.355,11	2,34%
Porto Cristo	155.195,09	12,83%
Cala Magrana	16.475,00	1,36%
Cala Anguila, Mandia i S'Estany	157.914,16	13,05%
Cala Murada	290.138,92	23,98%
Puig de Son Talent	163.919,84	13,55%
Cala Domingos	108.139,00	8,94%
Cales de Mallorca	84.165,26	6,96%
total	1.209.745,66	100,00%

- 2.2. Estudi de capacitat en sòl vacant segons modificació NNSS:
13.777,52 habitants.

Nuclis	capacitat	percentatge
Manacor	4.752,42	34,49%
Son Macià	147,04	1,07%
S'Illot	498,39	3,62%
Porto Cristo	2.861,16	20,77%
Cala Magrana	174,85	1,27%
Cala Anguila, Mandia i S'Estany	1.026,99	7,45%
Cala Murada	1.267,59	9,20%
Puig de Son Talent	219,78	1,60%
Cala Domingos	1.284,42	9,32%
Cales de Mallorca (no s'afecta)	1.544,88	11,21%
total	13.777,52	100,00%

- 2.3. Estudi dades cadastrals realitzades amb tècniques SIG (sistemes d'informació geogràfica):

Polígon per polígon de Manacor s'ha comptabilitzat dades cadastrals referents ha habitatges existents, prevists, sostre edificat, edificable, usos implantats, sòl vacant.

3. Aspectes principals a comentar:

- 3.1. La capacitat de població de Manacor segons les Normes Subsidiàries, sense comptabilitzar Cales de Mallorca, passa de 124.609 habitants a 83.018 habitants (-42.557 habitants, 33,37% de reducció en relació a la capacitat inicial de 124.609 habitants).
- 3.2. La relació entre capacitat de població i població de padró 2012 passa de 3 a 2.
- 3.3. D'aquesta capacitat de població, només 13.777 habitants es troben sobre sòl vacant, es dir, sobre solars existents o futurs producte de desenvolupaments residencials pendents de desenvolupament. El 50% d'aquesta capacitat es troba concentrada als dos nuclis capdavaners: Manacor, on aquesta capacitat de població és de 4.752 habitants (1.584 habitatges) i a Porto Cristo amb una capacitat de 2.861 habitants (953 habitatges).
- 3.4. La introducció de l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) no deixa fora d'ordenació cap edifici que abans no s'hi trobés per altres motius. Únicament es tracta d'un paràmetre nou que s'ha d'aplicar a l'hora de la concessió de llicències. El seu únic incompliment suposa entendre l'edifici com inadequat, on es poden fer obres de reforma, consolidació, canvi d'ús i ampliacions de fins el 80% dels paràmetres d'alçada i edificabilitat prevista per la qualificació urbanística aplicable en parcel·la.
- 3.5. El resultat de la modificació puntual implica una disminució real en les previsions de futurs consums d'aigua, electricitat i clavegueram, en definitiva, es

tracta d'una passa més cap al desenvolupament sostenible.

- 3.6. Als diferents nuclis de Manacor no s'ha edificat al 100% de les seves possibilitats, o dit d'una altra forma, les vigents NNSS assignen una edificabilitat superior a la que realment ha demandat el particular. Sobre aquest aspecte el futur Pla General d'Ordenació Urbana hi ha de donar una resposta concreta.
- 3.7. Actualment, el sòl residencial del tot el terme municipal, es troba ocupat en el 80% de les seves possibilitats, restant només un 20% per a ser desenvolupat. El nucli amb menys sòl vacant en relació al sòl residencial classificat és Manacor (11,69%) i el nucli amb més és Cala Domingos (75,37%).
- 3.8. La modificació no altera el nombre d'equipaments i zones verdes del terme municipal, manté la situació actual, per la qual cosa incrementa indirectament els ràtios equipament o zona verda i població.

TAULA RESUM

Nuclis	m ² s sòl vacant	sol net urbà residencial (m ² s)	percentatge en relació al sòl residencial disponible (%)	percentatge en relació al total de sòl vacant (%)	capacitat en sòl vacant (habitants)
Manacor	195.893,82	1.675.633,00	11,69%	16,19%	4.752,42
Son Macià	9.549,46	52.959,00	18,03%	0,79%	147,04
S'Illot	28.355,11	199.441,00	14,22%	2,34%	498,39
Porto Cristo	155.195,09	823.604,00	18,84%	12,83%	2.861,16
Cala Magrana	16.475,00	84.225,00	19,56%	1,36%	174,85
Cala Anguila, Mandia i S'Estany	157.914,16	971.107,00	16,26%	13,05%	1.026,99
Cala Murada	290.138,92	1.096.980,00	26,45%	23,98%	1.267,59
Puig de Son Talent	163.919,84	226.708,00	72,30%	13,55%	219,78
Cala Domingos	108.139,00	143.478,00	75,37%	8,94%	1.284,42
Cales de Mallorca (no s'afecta)	84.165,26	518.115,00	16,24%	6,96%	1.544,88
total	1.209.745,66	5.792.250,00	20,89%	100,00%	13.777,52