



Autor: Gaspar Riera

Paisatge. Oli sobre tela 186x60cm. 1988



Ajuntament de
Maria de la Salut



Consell de
Mallorca

R21/06g

PLA GENERAL DE MARIA DE LA SALUT

Juliol de 2023

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

NORMES URBANÍSTIQUES

Índex

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	2
<i>CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA</i>	2
Article 1. Objecte i àmbit territorial	2
Article 2. Marc legal	2
Article 3. Determinacions estructurals del Pla general	3
Article 4. Vigència i revisió del Pla general	3
<i>CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA GENERAL.....</i>	4
Article 5. Contingut del Pla general	4
Article 6. Interpretació dels documents	4
Article 7. Modificació i adaptació.....	4
TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL.....	5
Article 8. Desenvolupament del Pla general	5
Article 9. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.....	5
Article 10. Actuacions urbanístiques.....	5
TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	6
Article 11. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl	6
Article 12. Classificació del sòl.....	6
Article 13. Qualificació del sòl	7
Article 14. Sectors de sòl urbanitzable i unitats d'actuació.....	7
Article 15. Criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà	8
Article 16. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents	8
TÍTOL QUART. DOTACIONS.....	9
<i>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</i>	9
Article 17. Definició i naturalesa de les dotacions	9
Article 18. Tipus de dotacions i identificació	9
Article 19. Titularitat i afectació del sòl	9
<i>CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT.....</i>	10
Article 20. Definició i tipus	10
Article 21. Sistema viari. Definició, tipus i identificació.....	10
Article 22. Titularitat, gestió i regulació	10
Article 23. Sistema d'aparcament. Definició, tipus i identificació	10
Article 24. Titularitat, gestió i regulació.....	10
<i>CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES.....</i>	11
Article 25. Definició, tipus i identificació	11
Article 26. Titularitat, gestió i regulació.....	11
<i>CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.....</i>	11
Article 27. Definició, tipus i identificació	11
Article 28. Titularitat, gestió i regulació.....	11
<i>CAPÍTOL V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I INFRAESTRUCTURES</i>	12
Article 29. Definició, tipus i identificació	12

Article 30.	Titularitat, gestió i regulació.....	12
TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ.....		13
<i>CAPÍTOL I. REGULACIÓ DE LES ÀREES HOMOGÈNIES EN SÒL URBÀ</i>		13
Article 31.	Definició i naturalesa d'àrees homogènies	13
Article 32.	Tipus d'àrees homogènies i identificació.....	13
Article 33.	Àrea homogènia del nucli antic, codi RE_NA	13
Article 34.	Àrea homogènia residencial intensiva plurifamiliar, codi RE_IP	13
Article 35.	Àrea homogènia activitat turística, codi TU	14
Article 36.	Àrea homogènia activitat industrial, codi IN	14
<i>CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ.....</i>		14
Article 37.	Unitats d'actuació de renovació urbana	14
Article 38.	Criteris i objectius que han de complir les unitats d'actuació de renovació urbana	14
TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE.....		15
<i>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</i>		15
Article 39.	Ordenació i regulació del sòl urbanitzable.....	15
Article 40.	Sectors de sòl urbanitzable	15
Article 41.	Criteris i objectius que han de complir els sectors de sòl urbanitzable	15
TÍTOL SETÈ. SÒL RÚSTIC		16
<i>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</i>		16
Article 42.	Definició i objectius	16
<i>CAPÍTOL II. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA</i>		17
Article 43.	Categories del sòl rústic.....	17
Article 44.	Sòl rústic protegit.....	17
Article 45.	Sòl rústic comú	17
DISPOSICIONS FINALS		18
Disposició final primera		18
Disposició final segona.....		18

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA

Article 1. Objecte i àmbit territorial

1. El *Pla general de Maria de la Salut* (d'ara endavant, PG o Pla) és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del terme municipal de Maria de la Salut i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, dedicat exclusivament a les determinacions de caràcter estructural tal com les estableix la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears* deixant pels plans d'ordenació detallada (d'ara endavant, POD) aquelles determinacions més precises i concretes que requereixen d'un instrument de major detall que es tramita simultàniament amb aquest PG.
2. D'acord amb l'anterior, el PG defineix els elements que conformen l'estructura general i orgànica del territori, classifica el sòl, defineix l'ordenació urbanística del territori i estableix les previsions temporals per al seu desenvolupament i execució.
3. Totes les determinacions assenyalades anteriorment i que li corresponen al PG, cal que siguin enteses en la seva funció de determinacions estructurals i, per tant, amb un cert marge de precisió i ajust, com li ha de correspondre al POD que es tramita simultàniament amb aquest PG, de forma que el model urbanístic que emana del PG es correspon amb aquestes dues grans determinacions:
 - a) L'estructura urbanística i territorial del municipi basada en la definició dels seus sistemes urbanístics: viari, espais lliures, equipaments i serveis tècnics.
 - b) Les bases de les magnituds del dimensionat qualitatiu i quantitatiu del model urbanístic del municipi que afectaran, tant a l'oferta residencial, com a la d'activitat econòmica del mateix.

Article 2. Marc legal

1. El present PG s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a les Illes Balears, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions en allò que no modifiqui ni vulneri la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient que són competència exclusiva de la Govern de les Illes Balears.

La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística estatal:

LS: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislació urbanística del Govern de les Illes Balears:

LUIB: Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 ext., de 29 de desembre de 2017).

RLUIB: Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de març 2023, per a l'illa de Mallorca (BOIB 22-4-2023)

3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a les Illes Balears en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació complerta.
4. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

Article 3. Determinacions estructurals del Pla general

1. D'acord amb el que es determina a l'article 37 de la LUIB les determinacions estructurals que es contenen en aquest PG són les següents:
 - a) Classificació del sòl.
 - b) Assenyalament dels usos globals majoritaris: residencial, industrial, terciari o turístic.
 - c) Definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions així com pels sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures.
 - d) Els índexs d'edificabilitat bruta assignats a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i dels sectors de sòl urbanitzable.
 - e) Determinació de la capacitat màxima de població a cada àrea homogènea en sòl urbà i de cada sector en sòl urbanitzable.
 - f) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable.
 - g) Previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació.
 - h) Normativa general per a les dues categories bàsiques del sòl rústic.
 - i) Avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.
 - j) Assenyalament de les circumstàncies en què s'ha de fer la seva revisió.
2. D'acord amb el que s'estableix a la LUIB, les determinacions estructurals hauran de ser respectades en els documents del POD de Maria de la Salut.
3. Es considerarà que un POD compleix amb les determinacions del PG sempre i quan el seu desenvolupament, en l'ordenació detallada, no presenti modificacions substancials respecte el model definit en el PG.

Article 4. Vigència i revisió del Pla general

1. La vigència d'aquest *Pla general del municipi de Maria de la Salut* és indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.
2. Podrà portar-se a terme la revisió global del PG quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatges, per establir activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - b) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general del territori o al model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts.
 - c) Podrà constituir revisió del planejament general l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl rústic que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA GENERAL

Article 5. Contingut del Pla general

1. El Pla general està integrat pels documents següents:
 01. Memòria informativa i justificativa.
 02. Memòria social.
 03. Plànols d'informació.
 04. Plànols d'ordenació.
 05. Normes urbanístiques.
 06. Estudis econòmics.
 07. Estudi ambiental estratègic.
2. De la documentació relacionada al punt anterior tenen caràcter normatiu i d'ordenació els documents següents: 04. *Plànols d'ordenació*; 05. *Normes urbanístiques*. La resta de documents s'incorporen com a parts justificatives o informatives.

Article 6. Interpretació dels documents

1. Les presents normes urbanístiques (d'ara endavant, Normes), juntament amb els annexes normatius i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Maria de la Salut i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del PG en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament urbanístic menor.

Article 7. Modificació i adaptació

1. No tindran la consideració de modificació aquelles actuacions que es puguin determinar en els POD i que suposin una major precisió de les determinacions estructurals establertes en aquest PG.
2. En aquest sentit no es consideraran modificacions d'aquest PG aquelles determinacions que s'estableixin en el POD i que mantinguin substancialment el model urbanístic que s'estableix en aquest PG i que es relacionen a l'article 1 d'aquestes Normes i, més concretament, que siguin coherents amb:
 - a) L'estructura urbanística i territorial del municipi basada en les grans determinacions que emanen de la definició dels seus sistemes urbanístics: viari, espais lliures i equipaments.
 - b) Les bases de les magnituds del dimensionat qualitatiu i quantitatiu del model urbanístic del municipi que afectaran tant a l'oferta residencial com d'activitat econòmica del mateix.
3. Tindrà la consideració de modificació de PG la implementació de determinacions que territorialment i/o sectorialment siguin manifestament diferents a les definides en el present PG i sense que les mateixes suposin un canvi total de model general de planejament urbanístic, ja que en aquest cas estaríem davant d'una revisió de planejament general.
4. La modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta amb les previsions del PG, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
5. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació, així com al que determina l'art. 59 LUIB.

TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Article 8. Desenvolupament del Pla general

1. Amb l'objecte de desenvolupar, completar i precisar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest PG es redacta simultàniament el corresponent POD que abasta la totalitat del sòl del terme municipal de Maria de la Salut.
2. Aquest PG conté la delimitació de diferents sectors de sòl urbanitzable directament ordenats i unitats d'actuació (d'ara endavant, UA), els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i regulats normativament dins d'aquestes Normes. La delimitació d'aquests instruments de planejament es fa de manera estructural, assenyalant aquelles actuacions que el PG determina que són necessàries per la correcta ordenació general del municipi.
3. La delimitació de l'àmbit dels PP i les UA podrà ser ajustada i precisada, de forma raonada i justificada, en el document del POD sense que la modificació dels seus límits no sigui substancial respecte les assenyalades en aquest instrument de planejament general. Les noves delimitacions que s'assenyalin en el POD pels planejament derivats i per les UA seran coherents, en qualsevol cas, amb les determinacions estructurals del model urbanístic de Maria de la Salut que es defineixen en aquest PG.
4. L'ajuntament de Maria de la Salut, d'acord amb la legislació vigent, pot aprovar ordenances d'urbanització, d'edificació i d'altres que consideri necessàries per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest PG, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Article 9. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. L'execució del planejament es realitza bé mitjançant la gestió urbanística integrada (per sectors de planejament urbanístic o unitats d'actuació completes, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris) o bé mitjançant la gestió urbanística aïllada (consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística).
2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística i constitueix la fase de culminació del procés de construcció de la ciutat, sens perjudici dels deures establerts a la legislació urbanística vigent.

Article 10. Actuacions urbanístiques

1. D'acord amb la LUIB, aquest PG identifica els següents tipus d'actuacions de transformació urbanística:
 - a) Actuació de nova urbanització (ANU): És aquella que habilita per a la transformació completa de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. El PG preveu el seu desenvolupament mitjançant la seva ordenació directa que es precisa en el POD.
 - b) Actuació de renovació urbana (ARU): És aquella que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització. El PG preveu la seva execució mitjançant les corresponents unitats d'actuació (UA) que ara es delimiten i que es precisen en el POD.
 - c) Actuació de completament de la urbanització (ACU): Es consideren una variant de les actuacions de renovació urbana descrites anteriorment, però en aquest cas la finalitat té per objecte acabar la urbanització tal i com estableix la transitòria onzena de la LUIB per aquells sòls classificats de sòl urbà sense urbanització consolidada (SUSUC) això és, que no disposen dels serveis urbanístics bàsics. El PG preveu la seva execució mitjançant les corresponents unitats d'actuació (UA) que ara es delimiten i que es precisen en el POD.
2. Altrament, el PG delimita un conjunt d'actuacions aïllades que tenen per objecte l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà. La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'estableix, de forma precisa, en el POD.

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 11. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl es determina en aquest Pla general a partir de tres instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic.
- b) La qualificació del sòl segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes urbanístics i àrees homogènies:
 - Els sistemes urbanístics, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - Les àrees homogènies, per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl rústic pel seu tipus i nivell de protecció i, en general, pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.
- c) La inclusió del sòl en un sector de sòl urbanitzable o en una unitat d'actuació, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació per usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o unitat, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament està pendent d'executar, tenen el règim urbanístic del sòl del sector o unitat del que formen part.

Article 12. Classificació del sòl

1. El Pla general de Maria de la Salut classifica el sòl del terme municipal en tres classes de sòl bàsiques, a efectes de la regulació del seu règim urbanístic:
2. Sòl urbà: Constitueixen el sòl urbà els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè han estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics. Així com els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.
3. Sòl urbanitzable: Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifica així perquè els considera adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.
4. Sòl rústic: Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic. També constitueixen sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic general. El PG diferencia dins del sòl rústic dues categories:
 - Sòl rústic protegit.
 - Sòl rústic comú.
5. La classificació del sòl i les categories del sòl rústic s'indiquen als plànols d'ordenació del PG.

Article 13. Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl urbà i del sòl rústic, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el PG determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit.
2. Amb aquesta finalitat, dins del PG s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:
 - a) Les dotacions, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.
 - b) Les àrees homogènies, són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:
 - en el sòl urbà definit per aquest PG es qualifica el sòl en àrees homogènies diferenciant els teixits urbans en funció del seu ús majoritari i de les seves condicions bàsiques d'ordenació.
 - en sòl rústic diferenciant el seu grau de protecció sigui d'especial protecció o comú.
3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest PG s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística de les Illes Balears, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística del conjunt del territori balear. En concret, els sistemes urbanístics i les àrees homogènies previstes per aquest Pla i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

DOTACIONS

Sistema de comunicacions	codi CI
Sistema d'espais lliures	codi EL
Sistema d'equipaments	codi EQ
Sistema de serveis urbans i infraestructures	codi SE
Sistemes generals en sòl rústic	codi SSGG_ (categoria tipus sistema)

ÀREES HOMOGENIES EN SÒL URBÀ:

Àrea homogènia de nucli antic	codi RE_NA
Àrea homogènia residencial intensiva plurifamiliar	codi RE_IP
Àrea homogènia turística	codi TU
Àrea homogènia industrial	codi IN

ÀREES HOMOGENIES EN SÒL RÚSTIC:

Àrea de sòl rústic protegit	SRP
Àrea de sòl rústic comú	SRC

Article 14. Sectors de sòl urbanitzable i unitats d'actuació

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en unitats d'actuació amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest PG en sòl urbà, és el de sòl urbà sotmès a actuacions de transformació urbanística.
2. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat que delimita aquest PG en sòl urbanitzable, és el de sòl urbanitzable.
3. En els sectors de planejament derivat en sòl urbanitzable i en sòl urbà, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest PG estableix unes determinacions estructurants que hauran de ser respectades substancialment en el POD que es redacti de precisió i/o concreció de les determinacions estructurals contemplades en el PG.

Article 15. Criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà

1. L'aprofitament urbanístic mitjà es calcula d'acord amb l'estudi de mercat realitzat per aquest Pla i segons els diferents usos i les seves corresponents intensitats que es reparteixen en cada sector de planejament i les diferents unitats d'actuació que es delimiten en el planejament urbanístic.
2. Intensitat de sostre, ús i rigidesa de mercat són els tres factors que es fan servir per avaluar les unitats d'aprofitament de cada sector de planejament.
3. Els coeficients de ponderació d'aplicació a les tres tipologies bàsiques previstes al PG són els següents:
 - Residencial plurifamiliar: 1,00
 - Residencial unifamiliar: 0,53
 - Residencial HPO: 0,15
 - Turístic: 0,85

Article 16. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

1. Els POD hauran de respectar les determinacions estructurals contemplades en aquest PG, tan pel que fa a la part quantitativa com a la part qualitativa d'aquestes determinacions.
2. En coherència amb el paràgraf anterior, qualsevol dels límits contemplats en el present PG, ja siguin de la classificació del sòl, dels sectors de planejament, de les unitats d'actuació o de les qualificacions urbanístiques, s'ha d'interpretar com indicatiu de les determinacions estructurants que li corresponen a aquest instrument de planejament general i que hauran de ser precisades i acotades, de manera detallada, en el corresponent POD que es redacta simultàniament amb aquest PG.

TÍTOL QUART. DOTACIONS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 17. Definició i naturalesa de les dotacions

1. Les dotacions són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament del territori, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments i els serveis tècnics, així com per satisfer les necessitats d'habitatge a determinats col·lectius amb necessitats socials.
2. El PG estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 18. Tipus de dotacions i identificació

1. Les dotacions són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general del territori. S'identifiquen en els plànols d'ordenació.
2. Les dotacions previstes per aquest PG i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

SISTEMES PER LA MOBILITAT

Sistema general viari codi CI_VI

Sistema d'aparcament codi CI_AP

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

Sistema general d'espais lliures codi EL

SISTEMES D'EQUIPAMENTS

Sistema general d'equipaments codi EQ

SISTEMES DE SERVEIS URBANS I INFRAESTRUCTURES

Sistema general de serveis urbans i infraestructures codi SE

Article 19. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl qualificat de dotació queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - quan ho determini aquest PG, el planejament derivat que el desenvolupi; o
 - quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del PG i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT**Article 20. Definició i tipus**

1. Els sistemes per la mobilitat són aquells que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest PG a sistemes per la mobilitat s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema viari	codi CI_VI
- Sistema d'aparcament	codi CI_AP
- Viari privat	codi CI_VR

Article 21. Sistema viari. Definició, tipus i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb els codis indicats abans.

Article 22. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.
2. Els passatges qualificats com a viari privat.
3. Els camins integrats en la xarxa viària rural, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació definitiva d'aquest PG, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant un pla especial urbanístic, el qual actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

Article 23. Sistema d'aparcament. Definició, tipus i identificació

1. Comprèn les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.
2. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser privada, mitjançant concessió administrativa o altre instrument legítim en dret.

Article 24. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat de sistema d'aparcament podrà ser pública o privada.
2. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema d'aparcament s'estarà a la naturalesa pública o privada del mateix.
3. La regulació del sistema d'aparcament s'establirà al pla d'ordenació detallada corresponent.

CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESP AIS LLIURES**Article 25. Definició, tipus i identificació**

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i espais lliures urbans interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts per als vianants. Així mateix, inclou el sistema hidràulic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. En els plànols d'ordenació d'aquest PG s'identifiquen els sòls qualificats com a sistema d'espais lliures.

Article 26. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema d'espais lliures generals i locals, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.
3. La regulació del sistema d'espais lliures s'estableix al pla d'ordenació detallada corresponent.

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS**Article 27. Definició, tipus i identificació**

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.
2. En els plànols d'ordenació d'aquest PG s'identifiquen els sòls qualificats com a sistema d'equipaments.

Article 28. Titularitat, gestió i regulació

1. Els sòls que el present PG i qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris podran ser de titularitat pública o privada.
2. Els sòls d'equipament de titularitat privada existents abans de l'entrada en vigor d'aquest PG, podran conservar la seva titularitat i ajustaran la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual aquest PG ha qualificat el sòl o l'edificació.
3. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant el planejament urbanístic derivat.

CAPÍTOL V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I INFRAESTRUCTURES**Article 29. Definició, tipus i identificació**

1. El sistema de serveis tècnics i infraestructures comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou, també, els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, els serveis ITV, les bàscules, etc.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema de serveis tècnics i infraestructures s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi SE.

Article 30. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl destinat a sistema de serveis tècnics i ambientals podrà ser de titularitat pública o privada, ja sigui dels titulars de l'activitat o de tercers.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics i ambientals s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
3. La regulació del sistema de serveis tècnics i infraestructures s'estableix al pla d'ordenació detallada corresponent.

TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. REGULACIÓ DE LES ÀREES HOMOGÈNIES EN SÒL URBÀ

Article 31. Definició i naturalesa d'àrees homogènies

1. Les àrees homogènies són els sòls de naturalesa majoritàriament privada sobre els que es materialitzen els diferents aprofitaments urbanístics que atorga el Pla. El PG en funció de les característiques morfològiques dels diferents teixits així com de les densitats dels mateixos n'estableix la corresponent classificació.

Article 32. Tipus d'àrees homogènies i identificació

1. **Les àrees homogènies del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans que componen els diferents assentaments del municipi de Maria de la Salut.** El PG distingeix les següents:

Àrea homogènia nucli antic	RE_NA
Àrea homogènia residencial intensiva plurifamiliar	RE_IP
Àrea homogènia activitat turística	TU
Àrea homogènia activitat industrial	IN

2. El POD regulara de forma precisa i detallada les diferents zones que sorgiran de les àrees homogènies que ara es delimiten.

Article 33. Àrea homogènia del nucli antic, codi RE_NA

1. Definició. Correspon al nucli històric de Maria de la Salut, amb ordenació d'illes compactes i tancades i/o edificació entre mitgeres seguint el procés de creixement històric del poble.
2. Identificació. S'identifica en els plànols amb el codi RE_NA.
3. Ús global majoritari residencial uni i plurifamiliar.
4. Índex d'edificabilitat mitjana ponderada general de l'àrea homogènia: $1,72 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{s}}$.
5. Capacitat màxima de la població de l'àrea homogènia: 1.254 hab.
6. Condicions de parcel·lació, edificació i ús específic: es determinaran en el POD corresponent.

Article 34. Àrea homogènia residencial intensiva plurifamiliar, codi RE_IP

1. Definició. Comprèn al tipus edificatori residencial que serví d'ordenació dels primers creixements en extensió dels nuclis antics. La principal característica és que s tracta d'un edificat sobre una alineació prèvia de carrer i conformat per edificacions entre mitgeres de caire plurifamiliar majoritàriament.
2. Identificació. S'identifica en els plànols amb el codi RE_IP.
3. Ús global majoritari: residencial plurifamiliar.
4. Índex d'edificabilitat mitjana ponderada general de l'àrea homogènia: $1,67 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{s}}$.
5. Capacitat màxima de la població de l'àrea homogènia: 1.868 hab.
6. Condicions de parcel·lació, edificació i ús específic: es determinaran en el POD corresponent.

Article 35. Àrea homogènia activitat turística, codi TU

1. Definició. Comprèn les àrees en les estan emplaçat els diferents allotjament turístics de Maria de la Salut i que en general es tracta d'instal·lacions hoteleres de diferent mida i proporció.
2. S'identifica en els plànols amb el codi TU.
3. Ús global majoritari: turístic.
4. Índex d'edificabilitat mitjana ponderada general de l'àrea homogènia: $2,58 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{s}}$
5. Capacitat màxima de places de l'àrea homogènia: 377 places
6. Condicions de parcel·lació, edificació i ús específic: es determinaran en el POD corresponent.

Article 36. Àrea homogènia activitat industrial, codi IN

1. Definició. Comprèn les àrees de sòl que es destinen a la ubicació d'indústries. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació, edificació i de control dels efectes secundaris de l'ús, que justifiquen que constitueixin àrees específicament diferenciades en l'ordenació detallada del sòl urbà.
2. Identificació. S'identifica en els plànols amb el codi IN.
3. Ús global majoritari: industrial.
4. Índex d'edificabilitat mitjana ponderada general de l'àrea homogènia: $1,40 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{s}}$.
5. Condicions de parcel·lació, edificació i ús específic: es determinaran en el POD corresponent.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ**Article 37. Unitats d'actuació de renovació urbana**

1. Les unitats d'actuació de renovació urbana tenen per finalitat identificar àmbits a l'interior del sòl urbà de la ciutat en els que resta pendent una potencial reordenació de l'espai delimitat, ja que aquests sòls en part no han complert la seva urbanització i en part són sòls que encara resten pendents de realitzar cessions de sòl per dotacions per poder assolir la seva condició de sòl urbà consolidat en la seva totalitat.
2. Les diferents unitats d'actuació de renovació urbana es delimiten als plànols i les fitxes del POD, indicant la seva superfície, l'índex d'edificabilitat bruta total i el nombre total d'habitatges.

Article 38. Criteris i objectius que han de complir les unitats d'actuació de renovació urbana

En el document *Fitxes de planejament i gestió* del POD s'estableixen, de forma individualitzada, els criteris i objectius que li corresponen a cada unitat d'actuació de renovació urbana, per a les quals el present PG només indica els objectius en relació als elements de l'estructura general a incloure a cada Unitat.

TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 39. Ordenació i regulació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest PG considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Aquest PG classifica diferents sòls urbanitzables en funció de les necessitats residencials i d'activitat econòmica del municipi. Així mateix, els sectors de planejament delimitat tenen com a finalitat aportar els espais dotacionals, zones verdes i equipament necessaris per donar compliment als estàndards assenyalats en la legislació vigent així com també les reserves de habitatge protegit destinades a complir les necessitats detectades a la memòria social.

Article 40. Sectors de sòl urbanitzable

1. Es relacionen a continuació els diferents sectors de sòl urbanitzable delimitats en el present PG indicant la seva superfície, l'índex d'edificabilitat bruta total, i el nombre total d'habitatges.

Num	Nom	Ús principal	Superfície (m ² s)	CEB	Sostre (m ² st)	Nº htg	Densitat
SBO 01	Font i Roig	Residencial	28.801	0,427	14.954	87	30,2
SBO 02	Es Clot d'en Maiol	Residencial	30.110	0,401	12.085	74	24,6
TOTAL SBO			58.911	0,414	27.039	161	27,3

Article 41. Criteris i objectius que han de complir els sectors de sòl urbanitzable

En el document *Fitxes de planejament i gestió* del POD s'estableixen, de forma individualitzada, els criteris i els objectius que li corresponen a cada sector delimitat en aquest PG.

TÍTOL SETÈ. SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 42. Definició i objectius

1. En general, tenen la condició de sòl rústic:
 - a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
 - que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus;
 - que estiguin contemplats com a tals per algun planejament superior; i/o
 - que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
 - b) Aquells terrenys que el present PG considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.
 - c) Aquells terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos al sòl urbà.
2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl rústic són:
 - a) Preservar el medi natural de Marí de la Salut amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
 - b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
 - c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
 - d) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.
 - e) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.
 - f) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl rústic de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest PG municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts per la legislació sectorial i per aquest PG.
 - g) Regular els sistemes i elements generals.
 - h) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl rústic, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització.
 - i) Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.
 - j) Evitar la implantació d'activitats en el sòl rural afectat per riscos ambientals.
 - k) Potenciar l'activitat ramadera adreçada al manteniment sostenible de les superfícies forestals i les franges de protecció d'incendis.

CAPÍTOL II. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**Article 43. Categories del sòl rústic**

1. El PG estableix dues categories de sòl rústic:
 - sòl rústic protegit
 - sòl rústic comú.
2. El pla d'ordenació detallada que es tramita simultàniament al present PG haurà d'ajustar i precisar l'ordenació de les dues categories de sòl rústic que ara es delimiten.

Article 44. Sòl rústic protegit

1. Constitueixen el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
2. L'ordenació del sòl rústic protegit es dirigirà a garantir la permanència dels elements d'identitat que els caracteritzen, per als quals es definiran mesures de protecció. Aquestes mesures es podran estendre a la totalitat dels esmentats elements; en aquests casos es determinarà la impossibilitat d'efectuar en els terrenys qualsevol activitat que els alteri.
3. Aquest PG estableix la primera classificació i delimitació del sòl rústic protegit que haurà de ser ajustada i precisada en el corresponent pla d'ordenació detallada del sòl rústic.
4. El sòl rústic protegit s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRP

Article 45. Sòl rústic comú

1. Constitueixen sòl rústic comú la resta dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl. Dins aquests terrenys, l'ordenació diferenciarà els majoritàriament ocupats per masses forestals i de bosc baix exclosos de la qualificació de sòl rústic protegit, i definirà per als dits terrenys mesures que en fomentin la permanència i el manteniment.
2. Aquest PG estableix la primera classificació i delimitació del sòl rústic comú que haurà de ser ajustada i precisada en el corresponent pla d'ordenació detallada del sòl rústic.
3. El sòl rústic comú s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRC.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Tots els instruments de planejament general o derivat anteriors a l'aprovació del present Pla general queden derogats.

Disposició final segona

El Pla general de Maria de la Salut entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB)