

Autor: Gaspar Riera

Paisatge. Oli sobre tela 186x60cm. 1988



Ajuntament de
Maria de la Salut



Consell de
Mallorca

R21/06d **PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA DE MARIA DE LA SALUT**

Juliol de 2023

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

CONTINGUT DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

- Memòria informativa i justificativa de l'ordenació
- Normes Urbanístiques d'Ordenació detallada
- Estudis econòmics
- Estudi ambiental estratègic
- Catàleg d'elements i espais protegits

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

i01 Estructura, problemàtiques i àrees homogènies

i02 Ortofotoplànol nucli urbà

i03 Xarxes de serveis existents

Plànols d'ordenació

d01 Qualificacions del sòl rústic

d02 Qualificacions del sòl urbà

d03a Ordenació detallada nucli urbà

d03b Ordenació detallada nucli urbà

d03c Ordenació detallada nucli urbà

d03d Ordenació detallada nucli urbà

d04a Situació dels elements catalogats terme

d04b Situació dels elements catalogats nucli urbà

d05a Xarxes de serveis proposats

d05b Xarxes de serveis proposats

d06a Alteracions al nucli urbà

Equip redactor:

Ferran Navarro Acebes, arquitecte director

Clàudia Rivas Balagueró; arquitecte

Carla Díaz Sánchez; arquitecte

Erik Jorgensen Roca, arquitecte

Col·laboradors:

Ambiental: Joan Casas Casanovas (ACC); ambientòleg

Social: Montserrat Mercadé Marimón; geògrafa

Econòmic: Toni Clapés i Donadeu; economista

Mobilitat: MCrit

Agraïments:

A Bernat Quetglas i Jaume Ferriol, alcaldes. A tot el personal de l'Ajuntament.

A Isabel Romero, Rosario Gomila, Àngels Cavada i Joan Calafell, del Consell Insular.

INDEX

0. Introducció.....	4
1. <i>Objecte d'aquest Pla d'Ordenació Detallada.....</i>	<i>4</i>
2. <i>Marc legal i contingut.....</i>	<i>4</i>
I. Informació urbanística	8
1. <i>Conclusió de la diagnosi.....</i>	<i>8</i>
II. Objectius de l'ordenació del Pla d'Ordenació Detallada.....	9
1. <i>Objectius i criteris. Elements clau del model d'ordenació</i>	<i>9</i>
2. <i>La transformació del teixit construït. Àmbits d'actuació en sòl urbà</i>	<i>11</i>
3. <i>Estructura general. Sistemes generals i dotacions</i>	<i>12</i>
3.1 <i>Sistema d'equipaments</i>	<i>12</i>
3.2 <i>Espais lliures</i>	<i>15</i>
4. <i>La regulació del sòl rústic.....</i>	<i>17</i>
5. <i>La regulació del sòl urbà</i>	<i>18</i>
6. <i>Resum executiu. Alteracions en l'ordenació de les NNSS</i>	<i>22</i>
7. <i>Programació del Pla.....</i>	<i>23</i>

0. Introducció

1. Objecte d'aquest Pla d'Ordenació Detallada

Aquest treball té com a objectiu la redacció del Pla d'Ordenació Detallada de Maria de la Salut, promogut pel mateix Ajuntament juntament amb el Consell Insular de Mallorca, com a revisió de les Normes Subsidiàries de 1997, d'ara en endavant NNSS. Aquests treballs ja van ser iniciats al 2015, tot i que no es va completar la seva tramitació.

Són diversos els motius que fan necessària la revisió del planejament vigent a Maria de la Salut. En primer lloc cal tenir en compte que les NNSS van ser redactades fa més de 20 anys, un temps de gran avenç tecnològic pel que fa a les eines de planificació i accés a la informació, amb l'aparició dels sistemes d'informació geogràfica, l'anàlisi de dades i l'accés a la cartografia.

Les actuals NNSS són grafiades sobre cartografia no actualitzada, els plànols d'ordenació mostren una falta d'ordenació detallada de l'edificació i adaptació a la parcel·lació existents.

Durant aquest temps de vigència també han estat aprovades noves lleis amb efectes importants sobre la gestió urbanística i de planejament territorial, com són el Pla Territorial Insular de Mallorca, la Llei 12/2017, el Decret Llei 9/2020 de mesures urgents de protecció del territori, entre d'altres.

El Pla d'ordenació detallada és l'instrument d'ordenació urbanística que estableix les determinacions de caràcter detallat amb respecte estricta a les determinacions sobre el sòl urbà i el sòl urbanitzable establertes en el Pla General al que es troba vinculat.

2. Marc legal i contingut

Legislació autonòmica.

Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).

Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98).

Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 21.07.12).

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17).

Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (BOIB n. 78, de 26.06.18).

Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears (BOIB n. 18, de 09.02.19).

Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB n. 28, de 05.03.20).

Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears (BOIB n. 92, de 25.05.20).

Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB n. 150, de 29.08.20).

Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovació definitiva de 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

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

Legislació Estatal.

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 (BOE n. 261, de 31.10.15).

Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad por el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).

Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE n. 181, de 29.07.11).

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE n. 296, de 11.12.13).

Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones (BOE n. 114, de 10.05.14).

Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears. (BOE 10-2-2023)

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**Article 34. Instruments de planejament**

- **Pla general:** *determinacions de caràcter estructural. L'aprovació del pla general és prèvia i necessària per a l'aprovació dels plans d'ordenació detallada.*
- **Plans d'ordenació detallada:** *estableixen les determinacions de caràcter detallat amb respecte estricta a les determinacions establertes en el pla general, i es desenvolupen mitjançant: plans parcials, plans especials i estudis de detall.*

Article 40. Plans d'ordenació detallada

1. *Els plans d'ordenació detallada, tenen com a funció:*

a) *L'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat.*

b) *L'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada mitjançant l'atribució d'usos i d'índexs d'edificabilitat neta corresponents a cadascuna de les parcel·les en cada àmbit d'actuació de transformació urbanística de reforma interior i renovació urbana previstes en sòl urbà i per a cada sector de sòl urbanitzable, així com les determinacions detallades per a totes les categories en què es divideix el sòl rústic.*

3. *Els plans d'ordenació detallada es poden formular en un únic document que inclogui totes les determinacions de caràcter detallat o es poden formular en documents separats per a cada classe de sòl, o per sectors, zones o categories.*

Article 41. Documentació dels plans d'ordenació detallada

Els plans d'ordenació detallada han d'incloure la documentació següent:

a) **La memòria informativa i justificativa, tant de l'adequació al pla general que desenvolupen, com de les determinacions d'ordenació detallada que estableixen.**

b) **Els plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori, i els plànols d'ordenació detallada.**

c) **Les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars d'usos compatibles i prohibits pel que fa al global establert en el pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a cadascuna de les parcel·les individuals integrades en les zones d'ordenació del sòl urbà, i a les parcel·les edificables derivades de l'ordenació detallada corresponent a cada àmbit de transformació urbanística en sòl urbà i**

en cada sector del sòl urbanitzable, complementades amb les corresponents fitxes de planejament i gestió aplicables a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística previstes.

Així mateix, han d'incloure les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars per a totes les categories del sòl rústic.

d) **La memòria de viabilitat econòmica** per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

e) **L'estudi ambiental estratègic** segons l'establert a la legislació ambiental, tret que, per la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

f) **El catàleg d'elements i espais protegits.**

Article 42. Determinacions dels plans d'ordenació detallada

Els plans d'ordenació detallada han de contenir les determinacions següents:

1. En el sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, pel que fa als àmbits definits per usos i tipologies homogènies:

a) **L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries.**

b) **La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits.**

c) **La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis.**

d) **El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants.**

e) **El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists.**

f) **La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions.**

g) **Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament.**

h) **El pla d'ordenació detallada, en la seva memòria de viabilitat econòmica, ha de garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.**

2. En els sectors de sòl urbanitzable:

a) **Les mateixes determinacions de caràcter detallat assenyalades en el número 1 anterior, excepte les que s'estableixen en la lletra a).**

b) **L'adscripció dels sistemes generals prevists pel pla general, així com les connexions que, si escau, fossin necessàries per a la funcionalitat correcta de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.**

3. En el sòl rústic:

a) **Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants.**

- b) Les mesures per millorar el desenvolupament de l'activitat agrària, a partir d'una anàlisi de la situació.*
- c) La prevenció de riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.*
- d) Les característiques tipològiques, morfològiques, estètiques i constructives a les quals s'han de subjectar les edificacions que es puguin implantar en aquesta classe de sòl. S'han de definir com a mínim les condicions de volumetria, dimensionat i tractament dels espais buits no ocupats per l'edificació, tractament de façanes i solucions de coberta, així com materials i acabats admesos.*
- e) La regulació detallada de les condicions i els usos de l'edificació.*
- f) Les condicions de posició i implantació dins de la parcel·la.*
- g) La delimitació dels nuclis rurals i l'establiment de l'ordenació detallada.*

I. Informació urbanística

1. Conclusió de la diagnosi

Un cop estudiades les principals característiques del planejament vigent i la situació socioeconòmica actual, es realitza una diagnosi per identificar els principals problemes del municipi i apuntar les línies estratègiques que haurà de seguir l'Avanç de Pla.

Les principals problemàtiques detectades són:

- **Manca d'estructura** i estratègia de desenvolupament urbà de les NNSS
- Dinàmica d'estancament de la població i envelliment
- Necessitat **d'adequar el planejament** vigent al PTIM, al nou marc legal urbanístic i a les noves tecnologies digitals.
- Les **qualificacions del sòl urbà no s'adeqüen** a les diferents característiques de les tipologies i teixits existents
- La Normativa vigent **no garanteix el manteniment** del caràcter històric
- Existència **gran potencial de solars** no edificats

Entenem que aquestes problemàtiques no depenen exclusivament de la gestió urbanística, i que les dinàmiques econòmiques i socials estan interrelacionades amb molts factors, però entenem també que **el Pla d'Ordenació Detallada ha de ser una eina actualitzada i capaç de permetre els mecanismes per al correcte desenvolupament** de les condicions de vida dels ciutadans.

Dins aquest marc es proposen una sèrie d'objectius que definiran el nou model d'ordenació:

- Definir **l'estructura de comunicacions**, tenint en compte tant les infraestructures supramunicipals com els recorreguts cívics dins el nucli i la xarxa de camins rurals estructuradors.
- Establir una estratègia de contenció del creixement per tal d'aconseguir un nucli urbà compacte, prioritzant la **consolidació del sòl urbà i preservant els sòls naturals**.
- Realitzar **obertures que milloren la mobilitat interna** i el mallat de carrers, especialment en sentit transversal. Completar passatges existents en cull-de-sac.
- Regular de manera detallada els diferents teixits urbans, posant atenció en la **conservació del caràcter històric**.
- **Adequar** la Normativa a les **necessitats constructives actuals** (accessibilitat, CTE, ecoeficiència) per tal de facilitar la construcció al sòl urbà.
- Estudiar les **necessitats en matèria d'equipaments i espais lliures** i les possibilitats per preveure noves reserves.
- Protegir els **espais forestal de valor ecològic**, els espais connectors de la biodiversitat i els elements patrimonials

Aquests objectius, que defineixen el model urbà i les estratègies d'actuació, es desenvolupen a la proposta d'ordenació desenvolupada als capítols següents.

II. Objectius de l'ordenació del Pla d'Ordenació Detallada

1. Objectius i criteris. Elements clau del model d'ordenació

L'anàlisi i la diagnosi realitzades a la primera part d'aquesta memòria ens permeten establir un seguit de conclusions que serveixen de punt de partida per a plantejar el model d'ordenació per al nou planejament de Maria de la Salut.

El model d'ordenació segueix els criteris de **l'urbanisme sostenible, prioritzant la consolidació d'un nucli urbà compacte** de manera compatible amb el manteniment del seu caràcter històric, **evitar el creixement extensiu** de baixa densitat, **prioritzar la mobilitat interna per mitjans no motoritzats** i apostar per un nucli urbà amb mixtura d'usos que permeti generar vida urbana, doni serveis a la població i millori la qualitat de vida per als seus veïns i veïnes.

Aquest nou model es basa en els elements claus que es defineixen a continuació:

1 - Millora de l'estructura de comunicacions

- ✓ Clarificar l'estructura rodada, tant pel que fa l'accés a la vila, la millora de les comunicacions internes com la possible pacificació del nucli urbà
- ✓ Acabar de mallar la xarxa de comunicacions interna aprofitant la urbanització dels nous vials previstos a les àrees de compleció delimitades
- ✓ Millorar les comunicacions en sentit transversal, executant l'obertura dels nous carrers ja previstes per l'anterior planejament per millorar les comunicacions internes del nucli urbà
- ✓ Preveure noves connexions transversals al nucli urbà, recuperant les servituds de pas en les anomenades cases de pas per tal de millorar els recorreguts per a vianants.
- ✓ Millorar l'accés a la zona industrial a l'est del nucli des de les principals vies de comunicació territorial
- ✓ Facilitar la connexió entre els carrers del nucli urbà amb els camins rurals
- ✓ Preveure nous aparcaments dissuasius prop del centre per tal d'alliberar de trànsit i aparcaments els carrers del nucli
- ✓ Estudiar la possibilitat de preveure una xarxa de carrils bici o de vials amb prioritat invertida per potenciar modes de desplaçament més sostenibles
- ✓ Millorar la connexió amb la zona oriental del municipi i amb l'àrea de Montblanc reforçant la xarxa de camins rurals

2 – Compleció i transformació de la ciutat construïda

- ✓ Completar els buits urbans existents dins la trama urbana delimitant unitats d'actuació que comptin amb noves reserves per a equipaments i espais lliures i ajudin a completar l'estructura de comunicacions internes
- ✓ Revisar els límits del sòl urbà incorporant dins de l'àrea urbana diverses construccions perimetrals amb condicions de sòl urbà consolidat
- ✓ Incrementar el sòl destinat per a activitats econòmiques i usos industrials per tal de garantir el desenvolupament econòmic de la vila fomentant la generació de llocs de treballs locals



3 – Regulació del teixit residencial

- ✓ Assegurar la protecció del caràcter històric de la vila i del patrimoni cultural
- ✓ Regular la transformació del teixit mitjançant l'establiment de criteris normatius que garanteixin el manteniment del caràcter històric permetent alhora la renovació del parc d'habitatges
- ✓ Fomentar la protecció dels conjunts mitjançant la regulació de la composició de façana, els materials, la geometria de les obertures, el front màxim de parcel·la, les condicions d'agrupació, etc.
- ✓ Detectar els principals usos hotelers i preveure una normativa adequada

4 – Població i habitatge

- ✓ Preveure el sostre necessari que permeti acollir el creixement de la població previst a les projeccions
- ✓ Reservar habitatge protegit a les àrees de compleció d'acord a les futures necessitats de la població
- ✓ Aplicar incentius per evitar la permanència de solars buits dins de la trama urbana

5 – Equipaments i espais lliures

- ✓ Generar itineraris verds de recorreguts accessibles que connectin les places i equipaments, especialment amb els equipaments més perifèrics
- ✓ Delimitar petites actuacions que permetin obrir nous espais lliures al centre urbà, donant compliment als requisits de la legislació vigent

6 – Protecció i regeneració de l'entorn natural

- Regular el sòl rústic per garantir la seva protecció de manera compatible amb el seu ús i explotació
- Identificar i diferenciar les principals zones agrícoles, recuperant antigues zones conreades per tal de potenciar el mosaic agroforestal
- Recollir les proteccions sectorials, així com tenir en compte els riscos existents, especialment pel que fa a la inundabilitat
- Regular la situació de les edificacions existents en sòl rústic, no permetent la consolidació d'edificacions abandonades o enrunades i potenciant l'ús i la conservació de les possessions més significatives

2. La transformació del teixit construït. Àmbits d'actuació en sòl urbà

Els objectius plantejats al pla pel que fa a la nova estructura de comunicacions i a la nova estructura d'equipaments i espais lliures també es duu a terme en sòl urbà, mitjançant la delimitació d'àmbits d'actuació que preveuen la transformació de la vila d'una manera més detallada, des de petites obertures de carrers, fins a la compleció de petits buits urbans. Aquests àmbits són de gran importància ja que permeten millorar les condicions d'accessibilitat i dotacions al centre del nucli urbà, en contrast amb el sòl urbanitzable, que acumula grans reserves d'espais lliures i equipaments en àrees perifèriques.

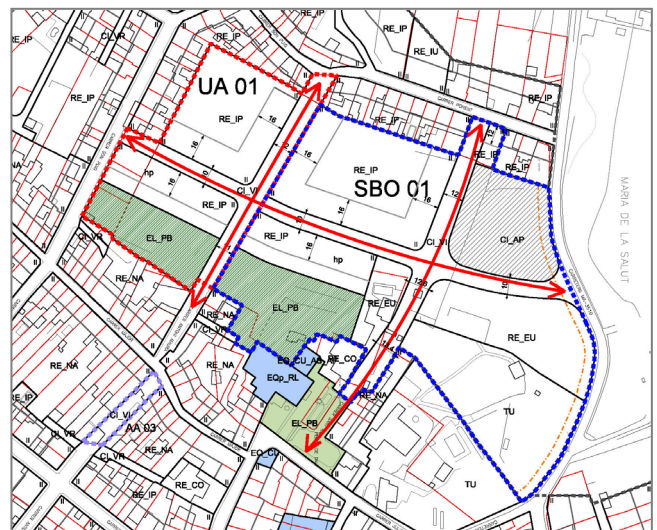
El pla preveu cinc unitats d'actuació amb les següents característiques:

Num	Nom	Ús principal	Superfície (m ² s)	CEB	Sostre (m ² st)	Nº htg	Densitat	HRLL		HPO		
								Sostre (m ² st)	nº HTG	Sostre (m ² st)	nº HTG	%
UA 01	Son Puig	Residencial	10.681	0,631	6.738	47	44,0	6.064	40	674	7	10,0%
UA 02	Jovellanos	Residencial	9.813	0,786	7.718	53	54,0	6.946	44	772	9	10,0%
UA 03*	Carrer Major	Residencial	2.398	0,790	1.894	13	54,2	1.894	13			
UA 04*	Carrer Ses Corbates	Residencial	1.389	0,643	893	5	37,7	893	5			
UA 05*	Carrer B	Residencial	849	1,371	1.164	8	91,4	1.164	8			
TOTAL UA			25.131	0,732	18.406	126	50,1	16.960	110	1.446	16	5,8%

Cadascun d'aquests àmbits es delimita amb un objectiu concret que correspon a part de l'estratègia general del Pla:

- **UA 01 – Son Puig:** aquesta unitat d'actuació preveu la reordenació de l'illa formada pels carrers Son Puig, Ponent i la prolongació d'Antoni Maura. Es tracta d'un espai subedificat on es preveu completar els darreres dels fronts existents formant dues illes separades per una nova gran peça d'espai lliure, que permetrà incrementar les reserves en un punt estratègic del nucli així com un nou equipament.

La delimitació d'aquesta unitat permet la prolongació del carrer d'Antoni Maura fins el carrer de Son Puig juntament amb el desenvolupament del SBO 01.



Ordenació UA 01 i SBO 01

- **UA 02 – Jovellanos:** permet la prolongació dels carrers Xesc de son Cloquis i el tram final del carrer Miguel de Cervantes fins el carrer de Morell, completant l'estructura de comunicacions al nord del nucli urbà.
- **UA 03 – Carrer Major:** es tracta d'una petita actuació als darreres del carrer Major que permet l'obtenció d'un nou espai lliure al sud del nucli urbà. Juntament amb la AA 01 i la AA02, també preveu l'obertura d'un nou eix transversal de l'estructura de comunicacions.
- **UA 04 – Carrer Ses Corbates:** aquesta actuació permet reordenar la illa que fa cantonada entre el carrer de les Corbates i des Pujolet, preveient la continuïtat al vial interior que dona accés a les parcel·les interiors de la illa.
- **UA 05 – Carrer B:** es una actuació petita per tal de donar continuïtat a un vial que actualment acaba en cul-de-sac.

3. Estructura general. Sistemes generals i dotacions

Els terrenys que el planejament que el pla reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis tècnics, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics integren els **sistemes urbanístics generals** sempre que el seu nivell de servei sigui d'abast municipal. En el cas que el nivell de servei d'aquests sistemes sigui de sòl urbà o urbanitzable, s'anomenen **dotacions**.

Aquestes dues categories es diferencien ja que els sistemes generals, afegeixen les lletres SGG davant la categoria de cada sistema.

3.1 Sistema d'equipaments

Població considerada

La població considerada per al càlcul de la suficiència de les diferents tipologies d'equipament s'ha detallat a la Memòria del Pla General, essent de **3.901 habitants**.

Suficiència dels equipaments

La necessitat de reserva de sòls per equipament s'ha de mesurar segons dues perspectives: la quantitativa, tenint en compte els estàndards de referència i/o d'obligat compliment, i la qualitativa, tenint en compte el lloc, l'accessibilitat, la relació amb el patrimoni, l'opinió dels responsables municipals i dels usuaris, etc¹.

Per a realitzar el còmput dels equipaments s'ha tingut en compte aquells que ja són existents i que s'han descrit a l'anàlisi a la primera part de la memòria i les reserves provinents dels sectors de sòl urbanitzable i unitats d'actuació previstos al pla.

Eq_Cu Cultural:

Equipaments actuals: 2.364 m²s

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:
 $0,25 \text{ m}^2/\text{hab} \times 3.901 \text{ hab} = 975,31 \text{ m}^2\text{s}$

Equipaments proposats: els actuals

Actualment Maria de la Salut compta amb diversos equipaments culturals, com són la biblioteca i diverses sales i locals per entitats i associacions que es troben repartides en diversos edificis del nucli urbà i que són suficients per donar un bon servei tant a la població actual com a la futura.

Tot i això, en el cas que calgués ampliar algun d'aquests equipaments o preveure'n un de nou, s'ha qualificat com a equipament cultural la peça situada a la Plaça des Mercat i l'edifici de la rectoria, que es troba adjacent a l'església.

Cal destacar també que el municipi compta amb la parròquia de la Mare de Déu de la Salut, que també ofereix un servei cultural important.

Eq_Do Docent:

Equipaments actuals: 3.592 m²s corresponent al CEIP Maria de la Salut

¹ Quan es fa referència a opinió o estàndard qualitatiu respon a les entrevistes mantingudes amb els responsables dels Serveis Tècnics municipals.

Quan es fa referència a estàndard de sòl per habitant per una població sostenible es tracta de la publicació *La Ciudad de los Ciudadanos*, Ministerio de Fomento, any 2000.

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:
 $2,00 \text{ m}^2/\text{hab} \times 3.901 \text{ hab} = 7.802,50 \text{ m}^2$

Equipaments proposats:

3.592 m²s CEIP + 334 m²s nova escola bressol = 3.926 m²s

Actualment el CEIP ofereix classes als nens de 0 a 12 anys i a partir de l'educació secundària, els alumnes s'han de desplaçar a l'institut del municipi veí de Sineu.

El nou Pla també inclou com a equipament docent la nova escola bressol situada a l'antiga escola de les nines.

La ràtio per habitant d'aquesta tipologia d'equipaments queda per sota dels estàndards recomanats, tot i així, i tenint en compte la proximitat i les bones comunicacions amb el municipi de Sineu, es considera que es dona una oferta correcta que cobreix les demandes de la població.

Eq_Sa Sanitari:

Actuals: Unitat Bàsica de Salut 1.214,72 m²s

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:
 $0,20 \text{ m}^2/\text{hab} \times 3.901 \text{ hab} = 780,25 \text{ m}^2$

Actuals: els actuals

Segons els estàndards bàsics, la UBS actual és correcta per a donar servei tant a la població actual com a la població futura del municipi.

Eq_Ai Administratiu:

Actuals: 1.094 m²s

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:
 $0,60 \text{ m}^2/\text{hab} \times 3.901 \text{ hab} = 2.340,75 \text{ m}^2$

Proposats:

1.094 m²s (actuals) + 275 m²s (magatzem municipal) = 1.369 m²s

Segons fonts municipals, l'edifici on es troba l'ajuntament actualment s'està quedant petit, però el pla permet una possible ampliació d'aquest edifici en altura. També disposa d'un magatzem de titularitat municipal al carrer de Ses Corbates.

En cas que fos necessari destinar més sòl a aquesta tipologia d'equipament, s'ha qualificat l'edifici de la rectoria amb la clau d'equipament administratiu.

Eq_Es Esportiu:

Actuals: Poliesportiu 11.038 m²s

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:
 $3,00 \text{ m}^2/\text{hab} \times 3.901 \text{ hab} = 11.703,75 \text{ m}^2$

Proposats: 11.038 m²s (actuals) + 7.843 m²s (motocròs) = 18.882 m²s

Actualment el municipi compta amb un poliesportiu amb pistes de futbol, bàsquet, tennis, pàdel i una piscina; totes les pistes i la piscina són descobertes a excepció de la de bàsquet. També compta amb una pista de motocròs situat proper a la gravera propera al límit sud del municipi.

Eq_As Assistencial:**Actuals: 895 m²s**

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$0,10 \text{ m}^2/\text{hab} \times 3.901 \text{ hab} = 390,13 \text{ m}^2\text{s}$$

Proposats: els actuals

Actualment Maria de la Salut compta amb la Casa de les Monges com a equipament assistencial.

El pla qualifica també qualifica com a equipament assistencial la peça d'equipament de la Plaça des Mercat i l'edifici de la rectoria per si necessités incrementar la superfície destinada a aquesta tipologia.

A part dels equipaments considerats descrits anteriorment, Maria de la Salut també compta amb tres peces d'equipament sense cap ús assignat que es podrien destinar a complementar alguna de les tipologies d'equipament. La més destacable, sobretot pel que fa a la seva ubicació, és la peça de 834m²s amb front a la Plaça des Mercat.

A continuació s'adjunta un resum de les superfícies de cada tipologia d'equipament i del cementiri:

Eq_Cu	Superfície (m ²)	Eq_Es	Superfície (m ²)		
Eq01	Sala per entitats	909,36	Eq13	Poliesportiu	11.038,35
Eq02	Casa de les Monges	447,45		SSGG Eq_Es	
Eq03	Local d'entitats	90,69	Eq14	Motocross	7.843,29
Eq04	Biblioteca i arxiu	863,94		Total Eq Esportiu	18.881,64
Eq05	Safreig	52,90		Eq_As	Superfície (m ²)
	Total Eq Culturals	2.364,34	Eq03	Casa de les Monges	894,90
				Total Eq Assistencial	894,90
	Eq_Do	Superfície (m ²)		Eq_Rl	Superfície (m ²)
Eq06	Escola bressol	334,19	Eq15	Església	824,76
Eq07	CEIP	3.591,50		Eq diversos usos	Superfície (m ²)
	Total Eq Docent	3.925,69	Eq16	Plaça des Mercat	834,18
			Eq17	Rectoria	158,57
	Eq_Sa	Superfície (m ²)		Total Eq	992,75
Eq08	Unitat Bàsica de Salut	1.124,03		Total Equipaments	30.377,03
	Eq_Ai	Superfície (m ²)			
Eq09	Ajuntament	184,74			
Eq10	Polícia	909,36			
Eq12	Magatzem municipal	274,82			
	Total Eq Administratius	1.368,92			

Després d'analitzar els equipaments per tipologies, es considera que **el municipi compta amb un sistema d'equipaments que compleixen amb els estàndards bàsics** per donar servei a la futura població del municipi i amb unes instal·lacions en bon estat de conservació.

A continuació s'adjunten algunes imatges d'alguns dels equipaments públics del municipi:



Circuit de motocròs



Safreig



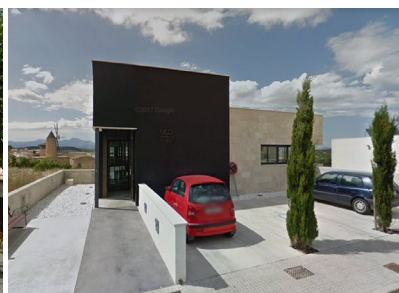
Poliesportiu



CEIP



Ajuntament



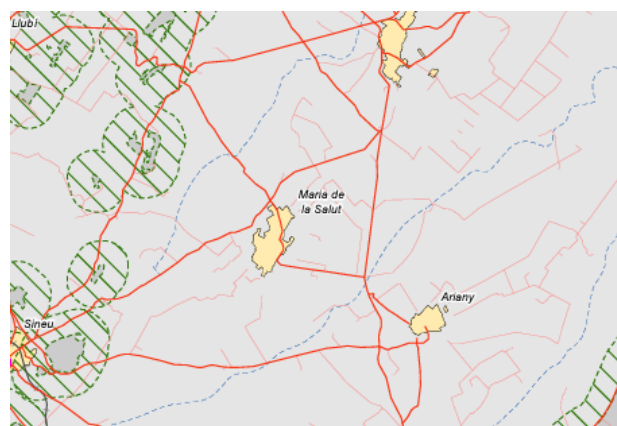
Unitat Bàsica de Salut

Justificació del PECMA

El Pla Director Sectorial d'Equipament comercials de Mallorca, aprovat definitivament el març de 2019, és l'encarregat d'establir l'ordenació dels equipaments comercials i definit els principals criteris de disseny i localització de manera que s'aconsegueixi un nivell adequat d'equipaments comercials i una correcta distribució territorial d'aquests establiments.

Aquest pla fixa fins a 5 nivells d'equipaments comercials per tal que aquests s'adaptin a les característiques del municipi. Per al municipi de Maria de la Salut fixa un nivell 5, que correspon a un àmbit de petita dimensió segons la zonificació establerta pel pla. Per aquest nivell es considera equipament comercial aquells establiments comercials de més de 400m² de superfície comercial.

- ✓ El pla no preveu cap equipament comercial més gran de 400m², pel que es dona compliment al PECMA.



Fragment plànol PECMA

3.2 Espais lliures

Tal com s'ha detectat a l'anàlisi, els espais lliures actuals no són suficients per a garantir la reserva mínima de 5m²s d'espais lliure per habitant que exigent l'article 37 de la LUIB.

Tot i la dificultat de disposar de nous espais lliures al centre de la vila degut a l'alt grau de consolidació, es proposen algunes petites peces que milloren la presència de verd al teixit central. Les grans reserves per a nous espais lliures van lligades als sectors de planejament delimitats al Pla i tres peces en sòl rural com Sa Comuna que ja és de propietat municipal, o els darreres del poliesportiu.

A continuació s'adjunten algunes imatges d'aquestes peces en sòl rural, que es troben arranjades i tenen ús d'espai lliure:



Fotografies Sa Comuna

Així, doncs, el còmput de superfícies resultant de la proposta és el següent:

		Espais lliures	Superfície (m ² s)
Dotacional	Existents	Plaça del Mercat	1.943,23
		Plaça de Dalt	1.651,34
		Sa Plaça	1.257,65
		TOTAL existents	4.852,22
	Proposats	UA 01	2.335,45
		UA 03	351,59
		AA05	1.151,82
		SBO 01	3.382,18
		SBO 02	1.990,11
		TOTAL proposats	9.211,15
	Total dotacional	14.063,37	
SSGG	Proposats	Sa Comuna	3.106,88
		Sa Gravera	7.171,88
		AA06	5.725,73
		Total SSGG	16.004,49
TOTAL MUNICIPI		30.067,86	

Població con Població considerada

3.901 habitants

Tal com s'ha detallat al capítol de l'anàlisi, actualment el nucli urbà disposa de 4.852,22 m²s d'espais lliures, que són clarament insuficients per a satisfer les necessitats tant de la població actual (2.254 habitants), com de la població futura (3.901 habitants).

En aquesta mateixa línia, l'article 37 de la LUIB estableix que cal garantir una **reserva mínima de 5m²s d'espais lliure per habitant**.

Tenint en compte aquesta premissa, el Pla qualifica com espais lliures una superfície de **32.689 m²s d'espais lliures**. Ara bé, aquesta superfície total inclou dos espais lliures situats en sòl rústic, però que segons l'article 32 de la LUIB, no es poden comptabilitzar al còmput global degut a la seva ubicació llunyana del nucli urbà. L'únic espai lliure situat en sòl rural inclòs al còmput per al compliment de l'article 37 de la LUIB, és la peça situada al nord del poliesportiu.

D'aquesta manera, la superfície qualificada com espai lliure que comptabilitza per al compliment de l'article 37 de la LUIB és de 19.789 m²s, que tenint en compte la població màxima del pla de 3.901 habitants, suposa una ràtio de 5,07 m²s per habitant.

		Superfície (m ² s)	Ràtio (m ² s/hab)
Existents	Dotacional	4.852,22	
	Proposats	9.211,15	
	SSGG	5.725,73	
TOTAL		19.789,10	5,07

Població con Població con

3.901 habitants

Pel que fa als nous espais lliures, es considera de gran importància el desenvolupament conjuntament de la UA01 i del SBO 01, ja que permeten l'arranjament de dues peces d'espai lliure de dimensions considerables vinculades al nucli urbà.

4. La regulació del sòl rústic

El Pla d'Ordenació Detallada s'encarrega de la regulació del sòl que per les seves qualitats no és apte o es vol preservar de la regulació.

S'entén el sòl rústic del municipi com un valor a preservar pel seu interès natural i paisatgístic. Per tal d'assegurar la conservació del sòl rústic cal potenciar les activitats que s'hi desenvolupen i garantir que la implantació de noves activitats es realitzi de manera respectuosa amb l'entorn. Un entorn concorregut amb els camins en bon estat, les possessions ocupades i acollint activitats compatibles i una explotació agrícola i dels recursos naturals respectuosa amb el medi ambient són la garantia per una bona protecció del sòl rústic.

La zonificació del sòl rústic distingeix cinc categories:

SRP_G Sòl rústic protegit Garriga

Es troben qualificats amb aquesta clau la totalitat del sòl de protecció del municipi, corresponent a la zona de Monte-bajo del planejament anterior.

Es localitzen en una unitat de zona a l'est del municipi, suposant un 26% de la superfície total del terme.

Es tracta d'una àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció, on no es permet la construcció de noves edificacions i es prohibeixen majoritàriament tots els usos que no formen part del sector primari.

SRG_F Sòl rústic de règim general forestal

Comprèn els sòls ocupats per àrees boscoses, incloent els terrenys identificats pel PTIM. Es localitzen de manera dispersa a la meitat oest del municipi.

En aquesta zona es permeten aquelles construccions que tinguin relació amb la natura sempre que es destinin a un dels usos permesos a la normativa.

AIA Àrees d'interès agrari

Es qualifiquen amb aquesta categoria aquells sòls destinats a l'activitat agrícola i que es considera important la seva protecció.

S'ha diferenciat entre les àrees agràries intensives (AIA_I), que es localitzen al voltant del nucli urbà, i les àrees agràries extensives (AIA_E), que es localitzen al voltant de les àrees intensives.

SR_AE Àmbits afectats per usos extractius

Aquesta categoria inclou l'àrea de la gravera al sud del terme municipal com a activitat extractiva degudament autoritzada segons l'article 3 de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre d'ordenació minera de les Illes Balears.

5. La regulació del sòl urbà

Un dels elements clau del Pla és la regulació de les diferents zones del sòl urbà i la seva definició normativa, que esdevindrà el document bàsic per a les actuacions en l'edificació, les noves llicències d'obra, la implantació i transformació d'usos, etc.

En total es defineixen vuit zones diferents:

RE_NA Nucli Antic

Correspon a la trama més antiga, concentrada al voltant dels carrers de s'Arraval i del carrer Major seguint el procés de creixement històric del poble. Es tracta d'un teixit compacte format majoritàriament per illes tancades i edificacions de planta baixa + 1 pis i amb front a vial.

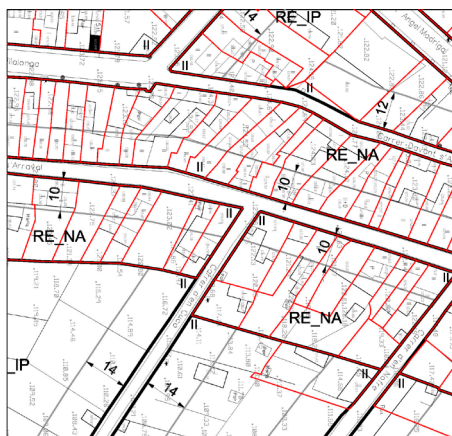
L'objectiu que es marca el Pla per aquesta zona és el de potenciar el manteniment de les característiques tipològiques i del caràcter històric del teixit, és a dir, del paisatge urbà característic del nucli de Maria de la Salut.

Es pretén fugir d'una regulació massa estricta o d'una catalogació de la majoria d'edificacions del nucli que acabi comportant el seu abandonament i degradació degut a les complicacions legals i econòmiques de les intervencions. En canvi, s'aposta per una flexibilitat en els usos i les condicions d'edificació que facilitin treure un rendiment de les edificacions, entenent que la iniciativa privada és la garantia del seu manteniment. Aquesta flexibilització, ha d'anar lligada a una regulació que garanteixi que es mantinguin els elements bàsics que doten al nucli del seu caràcter, en essència, la composició de façana (els eixos compositius, les proporcions de les obertures, etc.), el ritme parcel·lari i els materials, tal i com es regula a la Normativa i als croquis normatius d'aquest Pla.

Un dels elements més característic del nucli antic és el ritme parcel·lari o de façana, és a dir, la repetició d'edificacions amb un mateix patró i un ample de façana semblant, fruit de la construcció tradicional amb bigues de fusta carregant a les mitgeres, generant un paisatge urbà harmònic on, essent totes les edificacions diferents, formen un conjunt reconeixible. Per preservar aquest ritme parcel·lari, cal evitar la construcció de blocs d'habitatge de gran amplada, que trenquen totalment amb la resta de façanes, però a l'hora és necessari preveure mecanismes per facilitar la construcció adequada a les tècniques i requeriments normatius actuals.

És per això que es considera important regular tant el front mínim de parcel·la, sinó també un front màxim que eviti el desvirtuament del model tipològic. La normativa del pla determina que en el cas d'agrupació de parcel·les, només permesa quan una parcel·la no compleix alguns dels paràmetres mínims per a la construcció de l'habitatge mínim, caldrà que la nova edificació mantingui en façana la mateixa aparença que els edificis agrupats, permetent a l'interior que formin una sola unitat, compartint nucli verticals, però adequat compositivament la seva aparença exterior.

Les edificacions més representatives i amb una importància patrimonial es troben catalogades al Catàleg de Béns i s'hauran de mantenir admetent les actuacions establertes a les fitxes del catàleg, però la resta d'edificacions històriques, que tot i ser una mostra de la construcció tradicional i formar part d'aquest paisatge característic del nucli antic, es permet la seva substitució. Aquestes substitucions hauran de complir els criteris compositius marcats a la normativa del pla, així com els materials d'acabat de façana i coberta, les proporcions de les obertures i les condicions sobre elements sortints. D'aquesta manera es fa compatible la renovació del parc d'habitatges amb el manteniment de la imatge històrica.

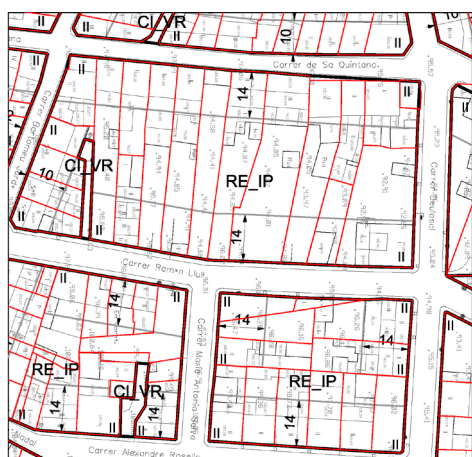


Regulació teixit nucli antic. Imatges de façanes tipus

RE_IP Intensiva plurifamiliar

Correspon a les àrees urbanes consolidades del centre de Maria de la Salut. És un teixit format per illes tancades i majoritàriament per edificis plurifamiliars entre mitgeres i amb una alçada de planta baixa + 2 pisos.

La regulació d'aquesta zona té per objecte fomentar la utilització d'aquestes àrees per al desenvolupament d'habitatge plurifamiliar, a fi de millorar l'oferta d'habitatges de preu assequible al municipi.

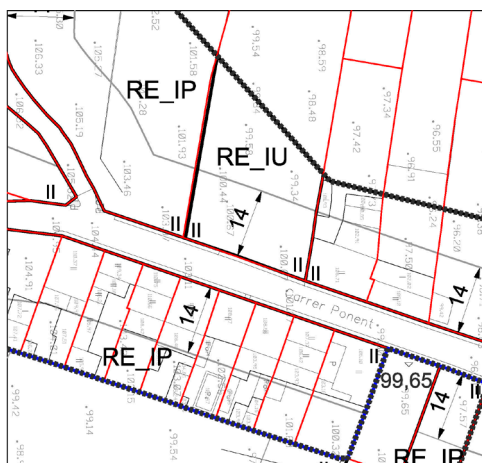


Regulació teixit intensiu plurifamiliar. Imatge de façana tipus

RE_IU Intensiva unifamiliar

S'inclouen dins d'aquesta zona totes aquelles edificacions entre mitgeres, provinents normalment de promocions unitàries, que s'arreglaren a vial formant fronts continus amb un pati posterior.

Els paràmetres reguladors d'aquesta clau són el front mínim, que s'estableix en 7,00m, la profunditat edificable que s'indica als plànols d'ordenació i el nombre màxim de plantes que és de planta baixa +1 planta pis.



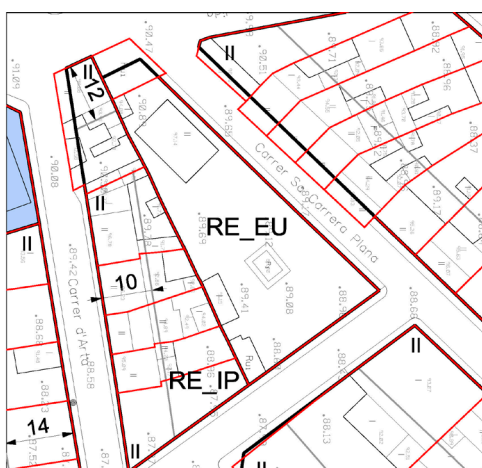
Regulació teixit intensiu unifamiliar. Imatge de façana tipus



RE_EU Extensiva unifamiliar

Respon a l'ordenació segons edificació aïllada, regulada mitjançant el coeficient d'edificabilitat màxim, ocupació màxima i separació als límits de la finca.

En trobem algunes illes disperses, sobretot a la meitat nord del nucli urbà.



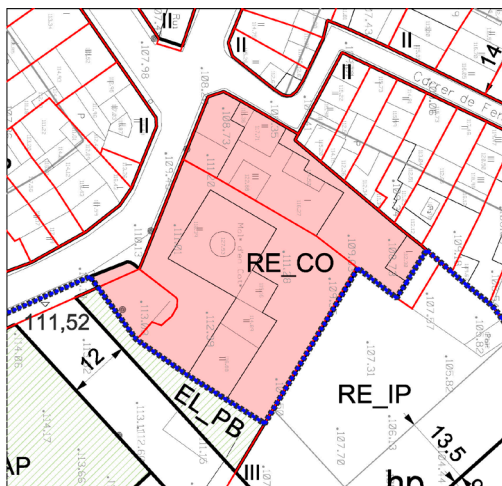
Regulació teixit extensiu unifamiliar. Imatge de façana tipus



RE_CO Conservació

En aquesta zona s'inclouen diverses edificacions residencials existents que degut al seu caràcter singular cal establir una regulació que prioritzi la seva conservació.

Les edificacions qualificades amb aquesta clau es troben incloses al Catàleg d'elements i espais protegits, on es definirà les actuacions permeses per a cada una individualment.



Regulació tipologia conservació.



IN Industrial

Inclou el teixit productius del municipi amb ús industrial, localitzat a tres parcel·les al nord del nucli urbà.

Correspon a teixit d'ordenació volumètrica, de parcel·la gran que es regula mitjançant el coeficient d'edificabilitat, l'ocupació màxima i la separació als límits de parcel·la. S'estableix com a alçada reguladora màxima una alçada de 13,00m, a la que s'admet superar per raons de producció o necessitat dels serveis.

També s'estableix que el 80% de l'espai no edificable haurà d'estar enjardinada.

TU Turístic

Aquesta clau engloba les tres unitats de zona existents destinades al turisme.

Degut a que cada una d'aquestes unitats té unes característiques pròpies diferents a les altres, a la normativa queden determinats els paràmetres definitoris de cada una.

Al quadre següent es pot veure la capacitat de població permesa a cada una de les zones previstes:

Densitats claus sòl residencial i àmbits								
Clau	Sòl (m ²)	Sostre residencial(m ²)		C.E.N (m ² st/m ² s)	Sostre/htg	Nº htgs	Habitants	Htg/Ha
RE_NA	78.818,85	43.614,68	14.538,23	0,55	90	485	1.212	61,48
RE_IP	344.572,24	56.011,64	18.031,42	0,16	93	601	1.502	17,43
RE_IU	1.579,98	1.839,52		1,16	120	15	38	97,02
RE_EU	3.685,11	2.211,06		0,60	350	6	16	17,14
RE_CO	11.058,24	6.602,40		0,60	420	16	39	14,22
TU	8.991,66		7.783,50				377	
IN	13.028,42		18.239,79	1,40				
UA 01	10.680,72	6.737,87		0,63	41	47	118	44,00
UA 02	9.813,27	7.717,82		0,79	44	53	133	54,01
UA 03	2.398,11	1.893,50		0,79	57	13	33	54,21
UA 04	1.389,41	892,91		0,64	13	5	13	37,65
UA 05	849,15	1.163,78		1,37	5	8	19	91,37
SBO 01	28.801,24	14.953,68		0,52	77	87	218	30,21
SBO 02	30.110,09	12.085,46		0,40	79	74	185	24,58
TOTAL	545.776,49	155.724,32				1.410	3.901	

6. Resum executiu. Alteracions en l'ordenació de les NNSS

A continuació es realitza un resum dels principals canvis introduïts a l'ordenació respecte al que preveien les NNSS:

- S'estableixen les tipologies dels equipaments delimitats al PG segons el seu ús.
- Es delimiten 5 Unitats d'actuació per aconseguir els objectius establerts en aquesta memòria i completar punts crítics dins del nucli que requereixen d'ordenació detallada i gestió.
- S'estableix la ubicació per a la reserva de sostre d'habitatge protegit previstes al Pla general

7. Programació del Pla

L'Agenda del Pla té per objecte fer una seqüència temporal de les actuacions urbanístiques previstes. Aquest mateix document també estableix quins són els sectors i polígons que permeten arribar als objectius establerts al pla.

Finalment estableix els períodes en què s'han d'executar les actuacions, notant com una data temporal exacta, sinó marcant un ordre de prioritats.

Les actuacions a tenir en compte són:

- a. Unitats d'actuació
- b. Actuacions aïllades
- c. Sectors de sòl urbanitzable

S'ha considerat com a prioritàries aquelles actuacions que ajuden a fer possible els objectius principals del Pla:

- Compleció dels buits urbans existents
- Millora de l'accessibilitat i del sistema de comunicacions
- Millora de la dotació d'aparcament
- Construcció d'habitatge protegit
- Solució dels antecedents urbanístics derivats de l'ocupació anticipada de sistemes a sectors de sòl urbanitzable.

Num	Nom	Ús principal	1r quinquenni	2n quinquenni	3r quinquenni
UA 01	Son Puig	Residencial			
UA 02	Jovellanos	Residencial			
UA 03*	Carrer Major	Residencial			
UA 04*	Carrer Ses Corbates	Residencial			
UA 05*	Carrer B	Residencial			
SBO 01	Font i Roig	Residencial			
SBO 02	Es Clot d'en Maiol	Residencial			
AA 01	C. Nou - C. Ses Venes	Viari			
AA 02	C. Ses Venes - C. Àngel Madriga	Viari			
AA 03	C. Major - C. Antoni Maura	Viari			
AA 04	C. Constitució - C. Nou	Viari			
AA 05	Plaça des Mercat	Espai lliure			
AA 06	Rotonda Nord	Espai lliure i aparcament			
Total habitatges			121	100	66
Total euros			361.101	651.255	1.447.198