Autor: Gaspar Riera

Paisatge. Oli sobre tela 186x60cm. 1988

Ajuntament de Maria de la Salut

Consell de Mallorca

R21/06

PLA GENERAL DE MARIA DE LA SALUT

Setembre de 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

MEMÒRIA SOCIAL

Redactada per Montserrat Mercadé Marimon, *geògraf*

Índex

1. Marc legal 1
2. Població 2
   2.1. Evolució de la població 2
   2.2. Components de creixement 3
   2.3. Estructura d'edats 7
   2.4. Nacionalitat de la població 10
3. Les llars 11
4. Estimacions de població i llars 14
5. Els habitatges 16
   5.1. Els habitatges segons tipus 16
   5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal 17
   5.3. Característiques dels habitatges 18
   5.4. Les dinàmiques constructives 20
6. L'oferta del mercat 21
7. Activitat i capacitat econòmica de la població 25
   7.1. Inscrits a la seguretat social i atur 25
   7.2. Capacitat econòmica de la població 26
8. Necessitats d'habitatge assequible 28
9. Resum diagnosi 31
10. Proposta del Pla 35
   10.1. Proposta de reserves de sòl residencial i habitatge amb protecció pública 35
   10.2. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció pública 37
   10.3. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció pública 37
   10.4. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge amb protecció pública i previsions temporals 38
11. Anàlisi dels equipaments comunitaris 39
12. Valoració de l'impacte social i de gènere del Pla 40
13. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl 41

1. Marc legal

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), determina en l'article 37.i que el Pla general ha d'incloure una avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge.

Així mateix, segons l'article 39.3 el Pla ha d'incloure la memòria social, la qual "és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística en funció del gènere, així com respecte dels col·lectius socials que requereixen atenció específica."

El Reglament general de la LUIB, aprovat el 29 de març del 2023, determina el contingut de la memòria social a l'article 36.

Segons aquest, haurà de fer referència a:

> a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
>
> b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedint la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
>
> c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 37.i) de la LUIB, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per construir-hi habitatges de protecció pública.
>
> d) Mecanismes prevists per obtenir sòl per construir-hi habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
>
> e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i les reserves adequades.
>
> f) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos prevists per a aquests equipaments.

I hi haurà de figurar una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, amb la identificació de les problemàtiques i de les necessitats de benestar dels diferents col·lectius afectats i la valoració de l'impacte social i de gènere del pla.

Finalment, segons l'article 37.i:

> Sens perjudici de l'anterior, els ajuntaments poden reduir la reserva d'habitatge sotmesa a algun règim de protecció pública en les actuacions de transformació urbanística que se situïn en una zona turística per a la qual el pla territorial insular determini la seva reordenació, i sempre que es justifiqui en l'anàlisi de demanda social d'aquests habitatges en els termes establerts en aquest apartat i que la reordenació impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic i de la seva rendibilitat, justificades en el resultat de la memòria de viabilitat econòmica pel que fa a l'escenari existent amb anterioritat.

2. Població

2.1. Evolució de la població

El municipi de Maria de la Salut, amb 2.336 habitants l'1 de gener del 2023 (2.417 segons el padró del mes de març del 2024), es distribueix en un únic nucli, el de Maria de la Salut, que concentra el 93% de la població i el seu disseminat.

- El nucli, tot i guanyar habitants, ha perdut pes respecte al 2001, a causa d'un creixement relatiu més gran del seu disseminat.

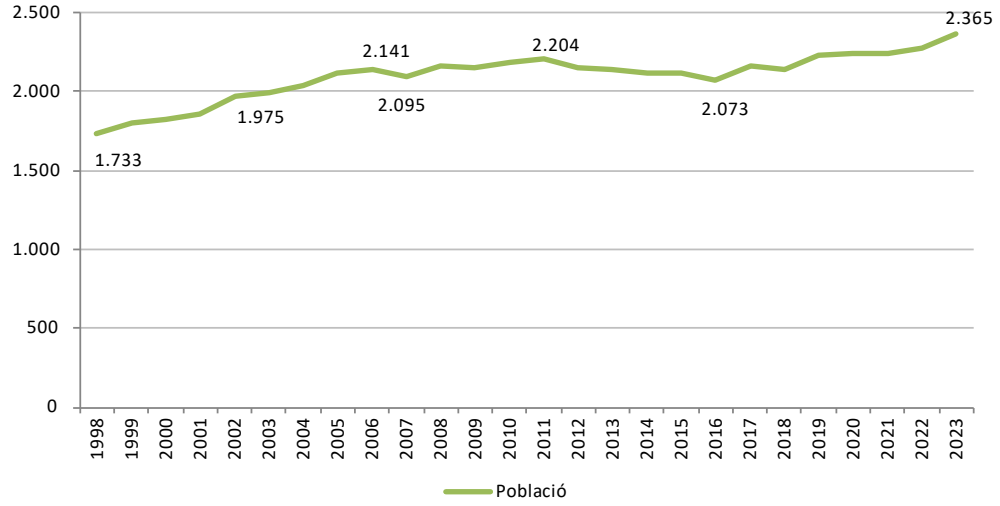
Distribució de la població per unitats de població

	2001		2010		2023		Variació 2001-2010		Variació 2010-2023	
	Núm	%	Núm	%	Núm	%	Total	Relativa	Total	Relativa
Maria de la Salut	1.780	95,6	2.048	93,6	2.175	93,1	268	15,1	127	6,2
Disseminat de Maria de la Salut	81	4,4	139	6,4	161	6,9	58	71,6	22	15,8
Total	1.861	100,0	2.187	100,0	2.336	100,0	326	17,5	149	6,8

Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Ha multiplicat la seva població per 1,3 entre els anys 1998 i 2022 (1,4 respecte al 2023), amb el creixement més important entre el 1998 i 2005, destacant el 2002 amb un índex del 6%.

Evolució de la població



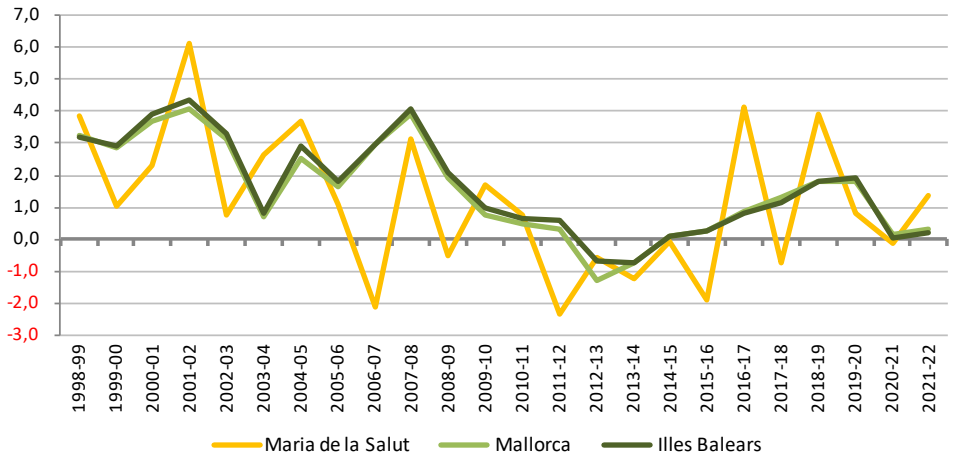
Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2023 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

El municipi ha passat des del 1998 per quatre etapes, cadascuna amb les seves irregularitats:

- La primera va ser de creixement i comprèn de 1998 a 2008, amb el màxim del 6,1% el 2002 i el mínim el 2003, del 0,8%. El creixement mitjà anual va ser del 2,9%.
- La segona, que comprèn del 2008 al 2011, es caracteritza per petits guanys de població, llevat del 2008 en què l'augment és més propi de l'etapa anterior, combinats amb algun any de pèrdua (2006 i 2009) mentre que en la resta d'anys té guanys compresos entre el 3,2% (2008) i el 0,8% (2011). El creixement mitjà anual va ser del 0,7%.
- La tercera es correspon amb la pèrdua anual de població, del 2012 al 2016, d'una mica més de 130 habitants, amb un índex mitjà de creixement de -1,2%, destacant l'any 2012 amb el -2,4%.
- Finalment, la quarta en què de manera força irregular recupera població, amb tres pics, el 2017, 2019 i 2023 en què els índexs de creixement van ser propis de la primera etapa (4,1%, 3,9% i 4% respectivament) tot i que el 2018 i el 2021 va tornar a perdre habitants.

Amb moltes irregularitats (augments més grans i també disminucions més grans) segueix la tendència de les Illes Balears i Mallorca.

Índex de creixement anual (%)

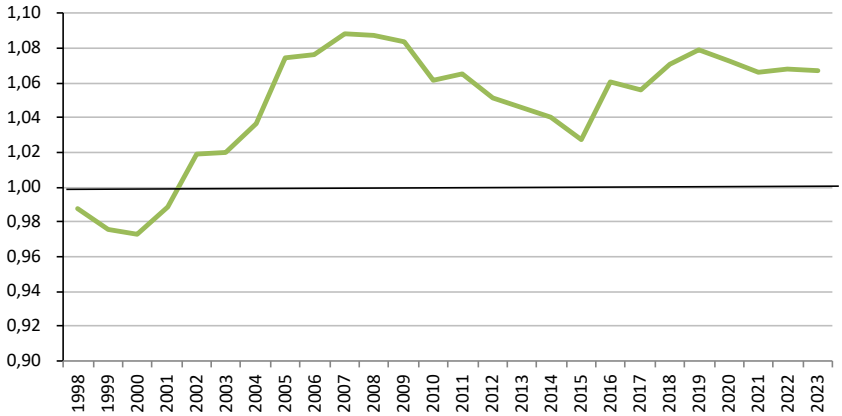


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Hi ha un petit desequilibri entre sexes, havent-hi una mica més d'homes que de dones: el 2023, per cada dona hi havia 1,07 homes.

- Fins al 2001 hi va haver més dones que homes, però des del 2002 la proporció s'ha invertit.

Índex de masculinitat de la població



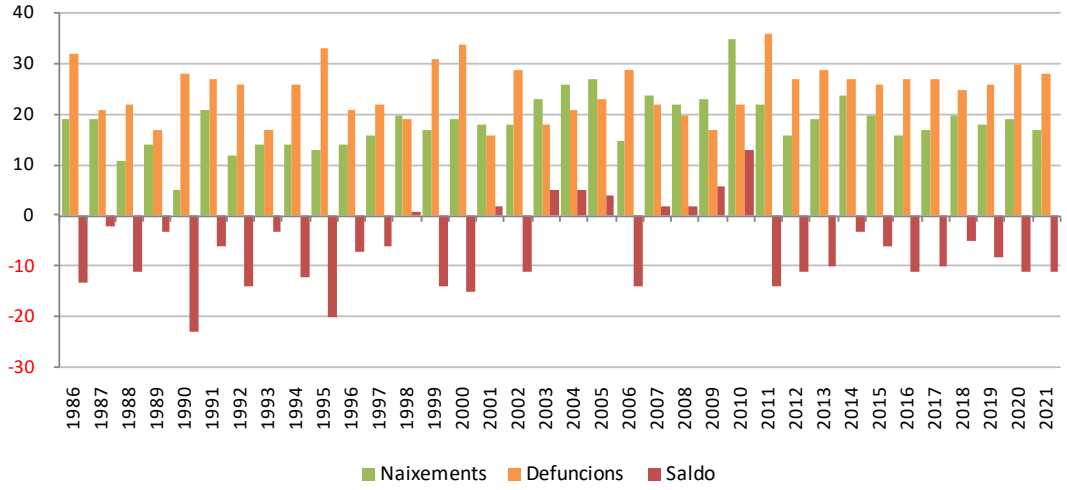
Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2023 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

2.2. Components de creixement

El guany de població ha estat a causa d'unes migracions amb saldos positius en molts anys que han pogut compensar un creixement natural negatiu en vint-i-set anys d'una sèrie de trenta-sis anys.

- La natalitat ha estat molt feble, en pocs anys ha estat més gran que la mortalitat, i en aquests només en un ha estat una mica ampli, el 2010, mentre que en la resta ha estat més petit o proper a cinc.
- Entre el 2003 i 2011 hi ha un cert repunt de la natalitat, únic període en què dominen els saldos positius.
- Des del 2012 hi ha un cert estancament en el nombre de defuncions, que se situen entorn les 28, amb petites oscil·lacions amunt i avall. En aquest sentit, les del 2020 i 2021, vinculats a la pandèmia de la Covid-19, no repunten excessivament i estarien en sintonia amb les d'aquests anys.

Creixement natural



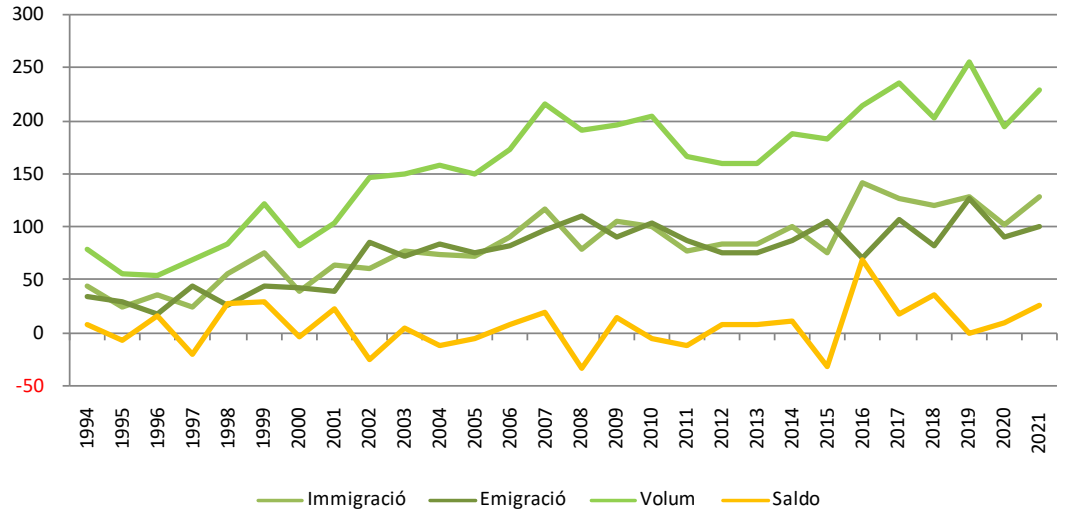
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

En les migracions, les internes han tingut més protagonisme respecte al volum total, creixent des del 2003, però amb saldos negatius o febles en bona part dels anys de la sèrie.

Destaca:

- Un augment en el nombre d'emigracions quasi paral·lel al de les immigracions, esdevenint línies quasi paral·leles entre el 2003 i el 2014.
- En uns pocs anys bé augmenta una mica més el nombre d'immigracions que el d'emigracions (per exemple 1999, 2006 i 2007), bé les emigracions es redueixen mentre que la immigració augmenta una mica (per exemple 2001 o 2003), bé la reducció en la immigració és més petita que en l'emigració (per exemple 2004, 2020).
- L'augment del volum total de moviments al llarg dels anys, tot i reduir-se en uns pocs (2000, 2011 a 2013).

Migracions internes



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

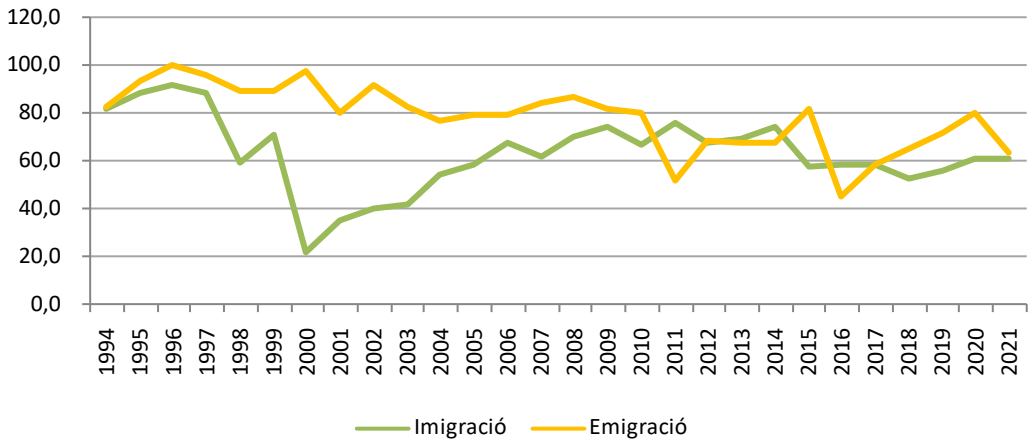
Per contra, les migracions externes, de volum més petit, van aportar un saldo més ampli, si més no entre els anys 2004 i 2009.

- El nombre més gran en les emigracions es produeixen entre el 2000 i 2003 i a partir del 2004 ocasionalment.
- El nombre d'emigracions1, són quasi nul·les fins al 2009.
- Rel la crisi es redueix el nombre d'immigracions i augmenta el d'emigracions, amb saldos negatius entre el 2011 i el 2017.
- El nombre d'emigracions es redueixen des del 2017, però només el 2020 se situa per dessota de la desena, molt probablement a causa del confinament i restriccions de moviments causats per la pandèmia de la Covid-19.

En les migracions internes, el pes dels habitants de les Illes Balears ha estat molt important en cada any, si bé irregular tant en les immigracions com les emigracions, i descendent en les immigracions.

- De quasi el 82% el 1994 al 60,6% el 2021, amb un mínim del 22% el 2000 a causa de l'augment dels que provenien de l'estranger (58% del total).
- Entre els anys 2000 i 2003 els que provenien de l'estranger van tenir una proporció més gran que els que provenien de les Illes, si bé reduint-se any a any.

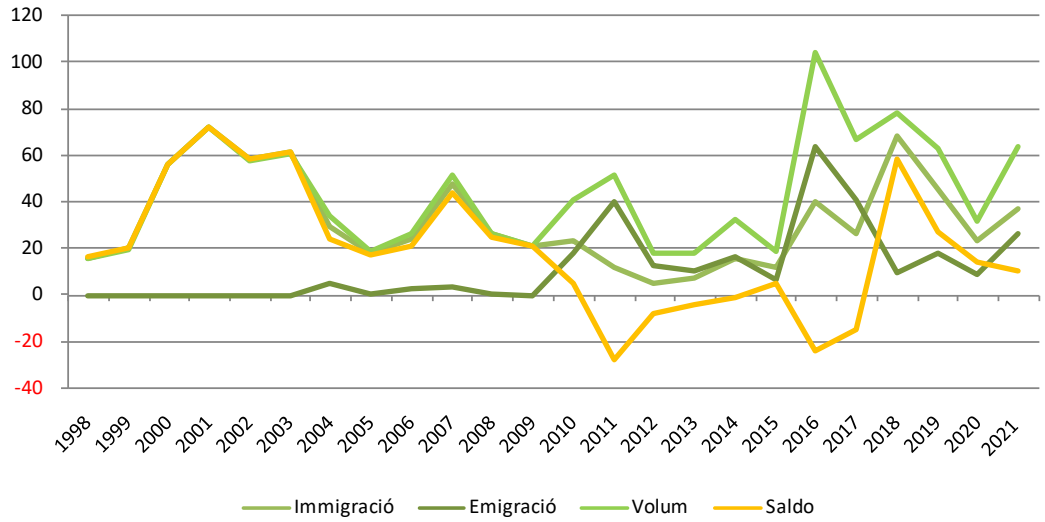
Pes dels migrants de les Illes Balears respecte al total (%)



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

[1] Les baixes per variació residencial amb destinació a l'estranger es comptabilitzen només a partir del 2002.

Migracions externes



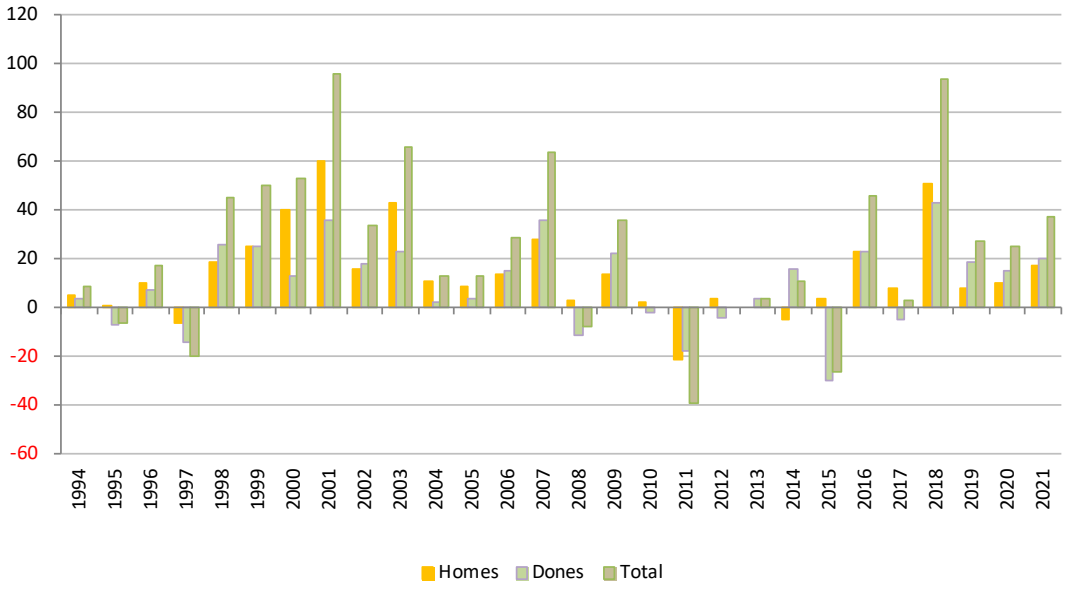
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Nota. Les baixes per variació residencial amb destinació a l'estranger es comptabilitzen només a partir del 2002.

Entre el 1994 i el 2021 el saldo migratori acumulat segons sexe ha estat més masculí que no femení, amb un índex de masculinitat de l'1,40 (per 1 dona que ha guanyat el municipi en aquests vint-i-vuit anys, s'ha guanyat 1,40 homes).

- Han estat més els anys en què el saldo ha estat negatiu en les dones (vuit i amb una pèrdua de 91 efectius), que en els homes (tres amb una pèrdua de 32 persones).
- Han estat una mica menys nombrosos en què el saldo en les dones ha estat una mica més gran que en els homes (9 amb un guany de 173 dones) que respecte als homes (14 amb un guany de 251 homes).

Migracions segons sexe

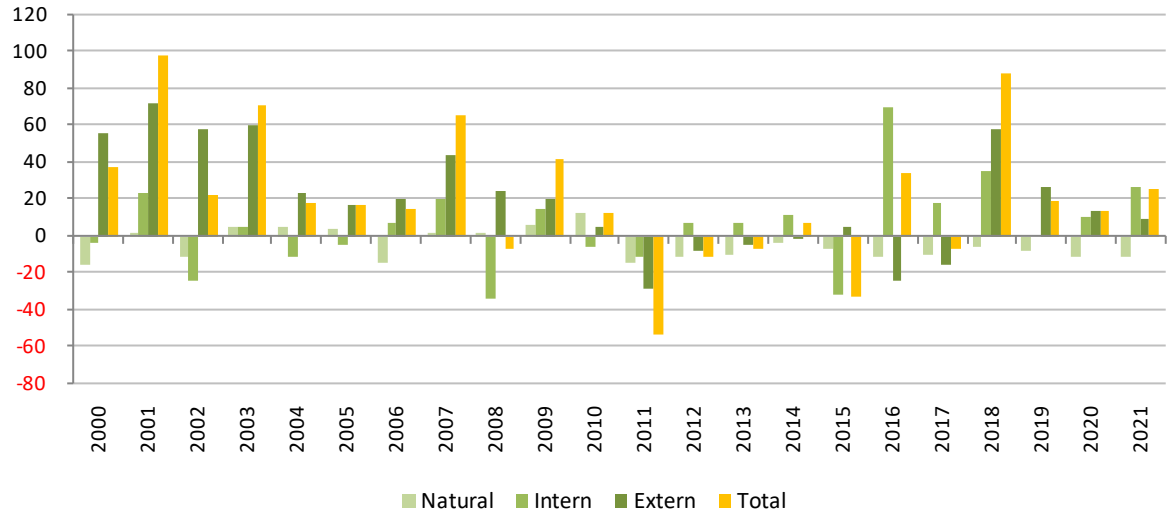


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

En resum:

- Amb un creixement natural negatiu o feble i unes migracions internes també negatives o febles, les migracions externes van aportar saldos positius al creixement total (2002 a 2009).
- Amb saldos negatius o dèbils en els tres components, es produeixen pèrdues o guanys insignificants (2011 a 2015).
- La recuperació de les migracions, primer les internes i posteriorment les externes, permeten guanys de població des del 2016 (amb l'excepció del 2017).
- El balanç del saldo total segons sexe és desequilibrat entre els anys 1994 i 2021, amb més homes que dones.

Components de creixement



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

2.3. Estructura d'edats

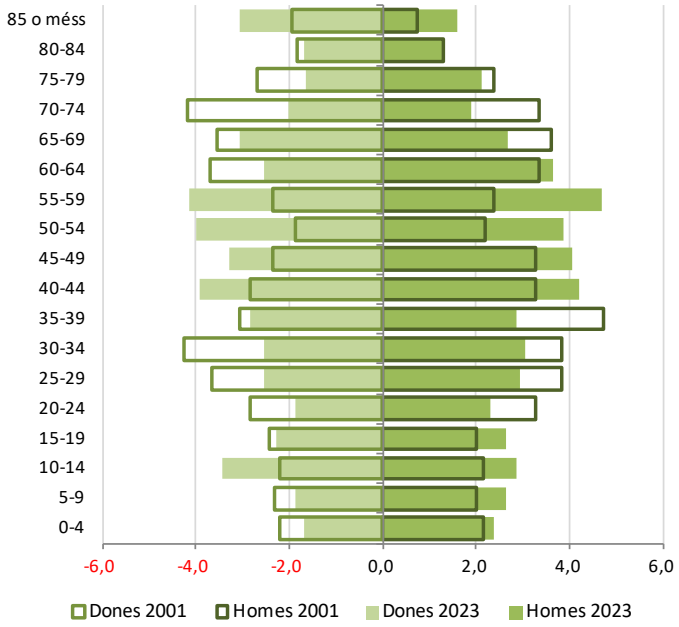
Hi ha hagut una gran transformació entre els anys 2001 i 2023, a causa tant del període de reducció de la natalitat com a l'entrada de nova població, però també a la pèrdua d'efectius per emigració, tendint-se a la maduració, si bé la diferència entre el 2001 i el 2022 respecte a l'edat mitjana és petita: dels 44,4 anys a 44,8 anys.

- El guany d'habitants del 2023 suposa una petita reducció, en dues dècimes, perquè l'edat mitjana a ser de 44,2 anys.

Són importants els canvis tant en la base com a la cúspide de la piràmide, amb la reducció del pes dels menors de cinc anys tot i guanyar efectius, l'augment dels de 80 i més anys, i entre la població jove, amb la pèrdua d'efectius en els grups de 20 a 39 anys.

- Els joves de 15 a 19 anys guanyen efectius, però l'augment de pes és discret a causa de guanys més grans en altres grups quinquennals.
- Els joves perden efectius a causa de la combinació d'una natalitat reduïda fins al 2002 i possiblement per ser també els grups d'edat amb més mobilitat o flexibilitat en el canvi de residència.
- Els grups de 40 a 59 anys augmenten volum i pes a causa de pertànyer a grups d'edat que tendeixen a una estabilitat domiciliària més gran.
- Els grups de 60 a 80 anys perden pes, en quasi tots per augments petits d'efectius, però en els de 40 a 79 anys per pèrdua d'efectius. No es creu que pugui ser a causa d'una mortalitat més gran, ja que el nombre d'efectius de 85 i més anys augmenta.

Piràmide d'edats (%), 2001 i 2023



Font. 2001 Pàgina web de l'IBESTAT, 2023 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

La piràmide combina el procés de sobreenvelliment (cúspide), del 22,1% el 2023, 11,6 punts percentuals més que el 2001, maduració amb un important augment del grup de 40 a 59 anys, amb una reducció de l'envelliment a causa de la pèrdua d'efectius en els grups de 70 a 79 anys i pèrdua de pes en la resta de grups de persones grans.

- L'índex de dependència global es redueix en més de 6 punts a causa de la reducció de la dependència senil (-9,2), tot i un augment més moderat de la dependència infantil (+2,8 punts).
- L'índex d'envelliment es redueix notablement, passant de quasi 147 el 2001 a quasi 107 el 2023, tot i continuar sent alt: per cada menor de 15 anys hi ha 1,07 persones grans.

Índexs de dependència, envelliment i sobreenvelliment (%), 2001 i 2023

	2001		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	27,5%	33,9%	30,5%
Dependència senil	37,7%	52,6%	44,7%
Dependència global	65,2%	86,5%	75,2%
Envelliment	137,0%	155,3%	146,6%
Sobreenvelliment	6,6%	13,6%	10,5%
Edat mitjana	43,34	45,46	44,41
	2023		
	Homes	Dones	2001-2023
Dependència infantil	33,2%	33,5%	33,4%
Dependència senil	30,4%	41,4%	35,6%
Dependència global	63,7%	74,9%	68,9%
Envelliment	91,5%	123,7%	106,6%
Sobreenvelliment	16,7%	26,6%	22,1%
Edat mitjana	43,09	45,39	44,20
	2001 - 2023		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	5,7%	-0,4%	2,8%
Dependència senil	-7,2%	-11,2%	-9,2%
Dependència global	-1,5%	-11,5%	-6,3%
Envelliment	-45,5%	-31,5%	-40,0%
Sobreenvelliment	10,1%	12,9%	11,6%
Edat mitjana	-0,25	-0,07	-0,21

Font. 2001 Pàgina web de l'IBESTAT, 2023 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

Segons sexe entre el 2001 i el 2023: La dependència infantil augmenta en els nens, mentre que es redueix lleugerament en les nenes, tot i que continua sent una mica més gran en les nenes, a causa d'un augment més gran en el nombre de nens que de nenes.

- La reducció en la dependència senil és més gran en les dones que en els homes, tot i que encara és una mica més gran en les nenes, a causa d'un augment més gran d'homes grans tot i que encara hi ha més nens que homes de més de 84 anys.
- Es redueix més l'índex d'envelliment, però més en els homes, havent-hi més nens que homes grans[2] per un augment més gran de nens que d'homes grans, que en les dones, malgrat que encara hi ha més dones de 85 i més anys que menors de 15 anys[3], per un augment més discret de nenes.
- Augmenta l'índex de sobreenvelliment, més en les dones que en els homes, tot i que en els homes es multiplica per 2,5 mentre que en les dones per 1,9.
- Es redueix l'edat mitjana, però més en els homes, en 0,25 punts, que en les dones, en 0,07 punts, per un pes més gran de les dones grans.

En resum, l'envelliment i sobreenvelliment són sobretot femenins, si bé el sobreenvelliment masculí ha anat en augment.

[2] Per cada menor de 15 anys hi ha 0,915 homes de 65 i més anys.
[3] Per cada menor de 15 anys hi ha 1,237 dones de 65 i més anys.

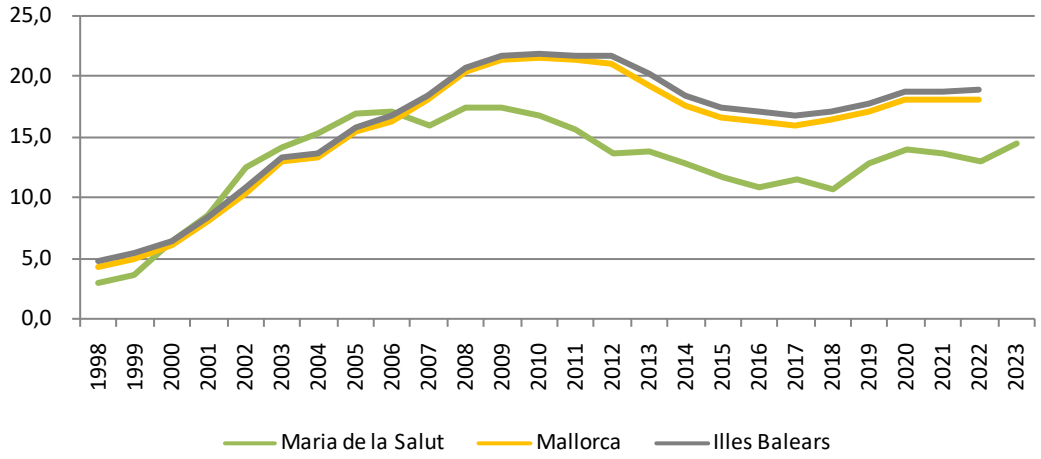
2.4. Nacionalitat de la població

La població de nacionalitat estrangera, que el 2023 suposava el 14,6% de la població de Maria de la Salut, quasi no era present al municipi el 1998 (2,9%), però ha anat augmentant fins al 2008, amb més intensitat entre el 1998 i el 2002 i gradualment entre el 2003 i 2008, any en què assoleix el màxim amb el 17,5%.

Del 2009 al 2016 perd efectius i el pes es redueix fins al 10,9%. Des del 2017 es combinen anys de guany amb algun de pèrdua, tot i que l'evolució apunta a la recuperació.

Respecte a les Illes Balears i Mallorca, la seva proporció és més petita, i si bé segueix les mateixes tendències de guany i pèrdua, ho fa amb més irregularitats.

Població de nacionalitat estrangera (%)



Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2023 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

En la població de nacionalitat estrangera, els de la resta de la Unió Europea i Àfrica eren, el 2023, els que tenien més pes amb el 29% i 23% respectivament, i entre aquests destacaven els de nacionalitat marroquina (el 18% dels de nacionalitat estrangera i el 78,6% entre els de nacionalitat de països africans), colombiana amb el 14% (48% dels d'Amèrica del Sud), i alemanya amb quasi el 12% (41% dels de la resta de la UE).

Població segons nacionalitat, març 2023	Efectius	Pes total municipi	Pes nacionalitat estrangera	Índex masculinitat
Espanyola	2.020	85,4		1,06
Resta UE	100	4,2	29,0	0,89
Europa no comunitària	11	0,5	3,2	0,83
Àfrica	80	3,4	23,2	1,96
Amèrica del Sud	102	4,3	29,6	0,89
Amèrica del Nord i Central	52	2,2	15,1	1,26
Resta de nacionalitats	0	0,0	0,0	0,00
Total	2.365	100,0	14,6	1,07

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

La distribució segons sexes a Maria de la Salut és força equilibrat tot i haver-hi una mica més d'homes que de dones. Amb tot, aquesta varia segons àrea de nacionalitat destacant:

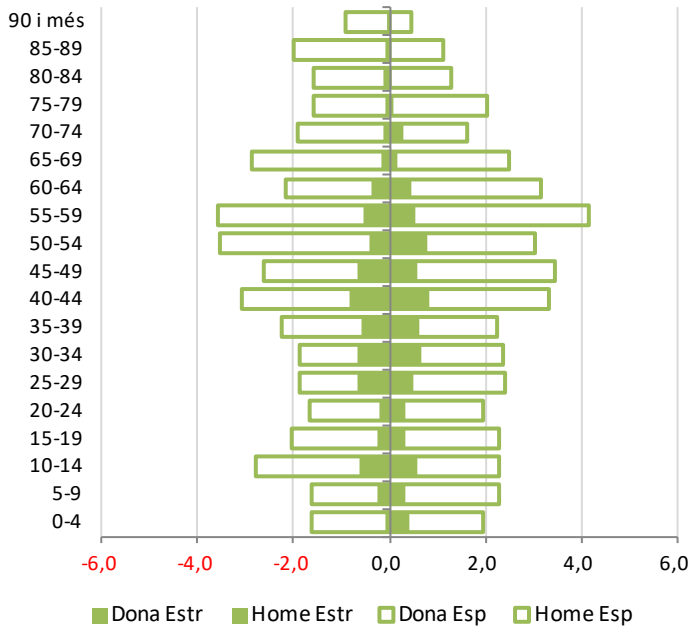
- Els d'Àfrica, en què quasi hi ha el doble d'homes que de dones.
- Els de l'Europa comunitària, en què hi ha més dones que homes.

La distribució entre sexes del municipi coincideix força entre els de nacionalitat espanyola, a causa del pes més d'aquests en el total del municipi.

La població de nacionalitat estrangera amb una edat mitjana de 38,8 anys és més jove que la de nacionalitat espanyola, amb una edat mitjana de 45,1 anys.

- Amb tot i comença a mostrar un procés de maduració, ja que el 2001 era de vint-i-nou anys (45,9 anys en els de nacionalitat espanyola, 16,9 anys més).
- També entre la població de nacionalitat estrangera, les dones són una mica més grans que els homes:
- L'edat mitjana de les dones és de 39,7 anys, 13,1 anys més que el 2001 (46,3 en les dones de nacionalitat espanyola, 0,8 anys més joves que el 2001).
- L'edat mitjana en els homes és de 37,9 anys, 6,8 anys més grans respecte al 2001 (44 en els de nacionalitat espanyola, 0,6 anys més grans que el 2001).
- El 2023 el 62% de la població de nacionalitat estrangera tenia entre 25 i 59 anys, destacant els grups d'edat de 40 a 44 anys (11,6%), 30 a 34 anys (9,3%) i 45 a 49 (8,7%).
- En quasi tots els grups d'edat hi ha una mica més d'homes que de dones, llevat dels més grans, de 80 i més anys, en què dels pocs que en tenen (menys d'una desena) quasi tots són dones, i els grups de 25 a 29 anys, 10 a 14 i 45 a 49 anys, en què hi ha una mica més de dones.

Piràmide d'edats segons nacionalitat (%), març de 2023



Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

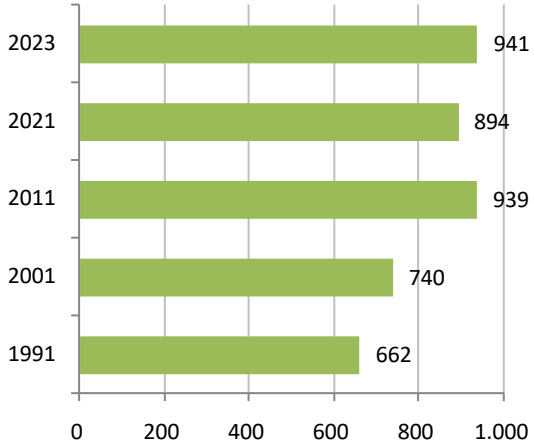
En relació amb els efectius per grups quinquennals:

- El 24% de 30 a 34 anys eren de nacionalitat estrangera.
- Entorn la cinquena part de 25 a 29 anys i 35 a 44 anys, eren de nacionalitat estrangera.

3. Les llars

Hi ha 941 llars a Maria de la Salut el 2023. El seu nombre s'ha multiplicat per 1,4 respecte al 1991, amb un augment més significatiu en la primera dècada del segle XXI, superant el llindar de les 900.

Evolució del nombre de llars

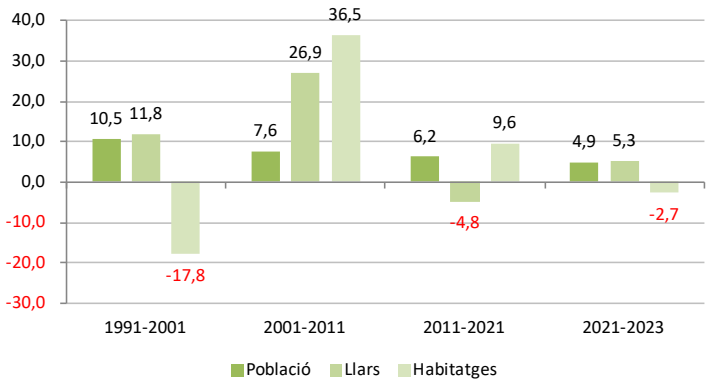


Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2021 i 2023 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

Si es compara l'evolució de població, llars i habitatges en els dos darrers l'índex anual d'augment ha estat més gran que el de creixement de població, tot i que també l'anomalia de pèrdua en tots dos:

- El 2001 el nombre d'habitatges es redueix en un 17,8%. Es desconeix si és a causa de la pèrdua de la condició d'habitatge, d'enderrocs sense substitució o construcció de menys habitatge del que es va perdre o, senzillament i prou possible, d'un error estadístic en el cens, sigui el del 1991 o el del 2001.
- El 2023 hi torna a haver una reducció en el nombre d'habitatges respecte a les dades del 2021. Com en el cas anterior, es desconeix quina pot ser la causa.
- Respecte de les llars, el 2021 el nombre es redueix tot i augmentar la població. En aquest cas hi pot haver el factor de comparar dues fonts diferents (cens del 2011 i padró del 2021), però també és possible que s'hagi produït una contracció de les llars a causa tant de l'anterior crisi com de la pandèmia de la Covid-19.
- El 2023 el nombre de llars torna a augmentar, en una proporció que quasi iguala el nombre del 2011.

Evolució de la població, llars i habitatges



Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2021 i 2023 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

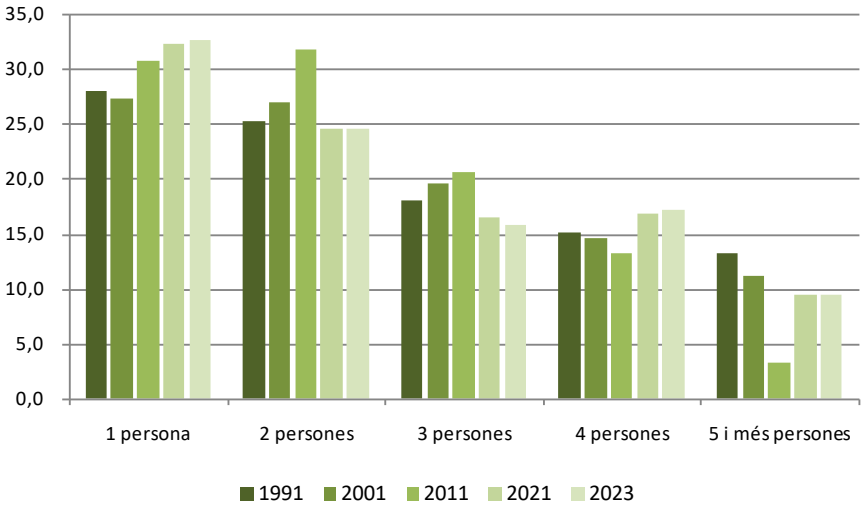
La grandària mitjana de la llar s'ha anat reduint al llarg dels anys passant de les 2,69 persones per llar el 1991 a les 2,26 del 2011.

- L'augment de la població el 2021 i la reducció en el nombre de llars fa que la grandària torni a augmentar fins a 2,52 persones/llar, dimensió més petita que la del 2001, que era de 2,66.
- El 2023, amb la recuperació en el nombre de llars, la dimensió mitjana es redueix una mica, fins a les 2,51 persones per domicili.

La reducció de la grandària de la llar fins al 2011 ha estat a causa de la reducció del nombre de llars de cinc i més persones en cada any i l'augment més gran de les llars de dues persones i unipersonals.

El 2021 marca un canvi de tendència amb un augment relatiu de les llars de quatre i cinc o més persones més gran que les unipersonals mentre que les de dues i tres persones reduïen el seu volum.

El 2023 les llars de quatre persones tornen a tenir un augment relatiu més gran que la resta, però el guany de les llars unipersonals i de dues persones és més gran que els de cinc o més persones, perquè hi ha la reducció de la dimensió mitjana, encara que sigui en una dècima.



Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2021 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

Malgrat que les llars unipersonals i de dues persones són les de més volum a Maria de la Salut, per població, les de 4 persones superen la quarta part de la població i les de tres i dues persones voregen la cinquena part respectivament.

Entre els anys 2021 i 2023 hi ha hagut lleugeres variacions:

- Reforçament dels domicilis unipersonals, i de quatre i cinc persones.
- Estabilitat en la proporció dels de dues persones per un augment relatiu més petit respecte als anteriors.
- Lleu reducció de pes dels de 7 i més persones per continuar sent el mateix nombre.
- Petita reducció dels de 6 persones, poc en termes unitaris (-1), del 5% en termes relatius.

Domicilis segons el nombre de persones

	Padró 2021				Padró 2023				Variació relativa 2021-2023	
	Domicilis		Població		Domicilis		Població			
Persones	Nre	%	Nre	%	Nre	%	Nre	%	Domicilis	Població
1 persona	290	32,4	290	12,9	308	32,7	308	13,0	6,2	6,2
2 persones	220	24,6	440	19,5	232	24,7	464	19,6	5,5	5,5
3 persones	148	16,6	444	19,7	150	15,9	450	19,0	1,4	1,4
4 persones	151	16,9	604	26,8	162	17,2	648	27,4	7,3	7,3
5 persones	53	5,9	265	11,8	58	6,2	290	12,3	9,4	9,4
6 persones	20	2,2	120	5,3	19	2,0	114	4,8	-5,0	-5,0
7 persones	8	0,9	56	2,5	8	0,9	56	2,4	0,0	0,0
8 persones	1	0,1	8	0,4	1	0,1	8	0,3	0,0	0,0
9 persones	3	0,3	27	1,2	3	0,3	27	1,1	0,0	0,0
Total	894	100,0	2.254	100,0	941	100,0	2.365	100,0	5,3	4,9

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

Finalment, segons el cens del 2021:

- El 36% de les llars unipersonals són de persones de 65 i més anys, el 66,7% de les quals són femenines.
- En la resta de llars unipersonals, quasi dos terços són masculines.
- Vora una cinquena part de les llars estan formades per parelles sense fills, i un 30% més són de parelles amb fills, majoritàriament amb fills de menys de 25 anys (80,7%).
- El 10,6% són llars monoparentals i una mica més de la meitat són amb fills de més de 24 anys.
- En l'11,7% de les llars monoparentals o formades per parelles conviuen amb fills de més de 24 anys.

4. Estimacions de població i llars

A partir de l'evolució de la població dels darrers vint-i-cinc anys a Maria de la Salut[4], es plantegen tres escenaris de creixement de població pel 2040:

- **Escenari baix**. Es pren com a referència el període 2007-2018, el qual inclou els anys centrals de pèrdua de població a conseqüència de la crisi del 2008 i les dificultats de capgirar-ho[5].

  El creixement natural continuarà sent negatiu, per noves reduccions de la natalitat i augments de les defuncions per un augment de l'envelliment i els saldos migratoris seran massa dèbils per a poder compensar prou el creixement natural. L'estructura d'edats serà la d'una població envellida, amb una base molt estreta, una disminució encara més gran de la població jove i un aprimament de la població adulta.

  En aquest escenari la població podria assolir els 2.450 amb un augment relatiu del 3,6%, i un guany de població molt migrat, d'entorn 90 habitants.

- **Escenari mitjà.** Es pren com a referència el període 2007-2021, el qual ja incorpora algun any amb un guany prou ampli de població, entorn el 4%, però també els dos anys de la pandèmia de la Covid-19[6].

  El creixement natural encara seria negatiu, però les migracions podrien tenir una incidència més gran, tant en el guany de nous habitants com en una certa reactivació de la natalitat, mentre que les defuncions continuarien augmentant, com en l'escenari baix. El procés de maduració de l'estructura d'edats començarà a derivar en el d'envelliment, i la població jove seguirà perdent pes, encara que guanyi efectius.

  En aquest escenari es podrien assolir els 2.560 habitants, amb un guany de població entorn els 195 habitants, augment moderat.

- **Escenari alt**. En aquest escenari s'ha considerat els vint-i-quatre anys de la sèrie del padró continu de població, del 1998 al 2022, i el padró municipal d'habitants del 2023 i el 2024. Inclou els anys de més creixement, del 1999 al 2005, d'estancament i pèrdua, del 2006 al 2018, i de recuperació força irregular, fins al 2024[7].

  És important constatar els canvis tant en la base com en la cúspide de la piràmide d'edats, amb la reducció del pes dels menors de 5 anys tot i guanyar efectius, l'augment dels de 80 i més anys, i també entre la població jove, amb la pèrdua d'efectius en els grups de 20 a 39 anys. L'única solució a l'envelliment de la població és el creixement.

  Ara bé, si tenim present l'evolució de la població en els darrers 6 anys, el creixement ha estat de quasi 50 persones/any. En concret, aquests últims anys, el 2021 hi havia 2.242 habitants, el 2023, 2.335 habitants i el 2024, 2.417 habitants, això equival a un increment de 58 hab/any. Si ho extrapolem a l'any 2040, resulta una població superior als 3.300 habitants.

[4] Comprèn anys expansius, regressius i també de cert estancament.

[5] En aquests dotze anys només es guanyen dos habitants, i el creixement anual mitjà va ser del 0,03%.

[6] En aquests quinze anys guanya una mica menys de 150 habitants, i el creixement anual mitjà va ser del 0,5%.

[7] En aquests 26 anys ha guanyat 684 habitants, amb un creixement anual mitjà de l'1,2%.

Així mateix, Maria de la Salut ha tingut anys en què ha guanyat més d'una seixantena d'habitants, amb un màxim de 114 el 2002, i un guany mitjà de 83 persones/any, per què no es considera desassenyat tenir en consideració un escenari de creixement una mica més alt al dels darrers quatre anys.

Aquest és un escenari de màxim, en què es posa èmfasi en els anys amb guanys més amplis de població, ja que l'increment del saldo migratori positiu dels darrers anys hi apunta[8], raó per la qual no es pot descartar un escenari de creixement força més expansiu que el mitjà.

Així, el creixement natural serà en força anys negatiu, però també hi haurà anys en què serà positiu, a causa d'unes migracions més intenses, on la població jove tindria un pes més gran del que té actualment, produint-se un cert rejoveniment de l'estructura d'edats.

En aquest escenari podria assolir entorn els 3.550 habitants, amb un guany d'una mica menys de 1.190 habitants, i un índex de creixement anual més gran que el dels darrers vint-i-sis anys.

En tots tres escenaris es preveu una maduració de l'estructura d'edats i l'augment de l'envelliment, més en els escenaris baix i mitjà, a causa del menor volum de naixements i també de saldos migratoris.

Estimacions de població segons escenari, 2040

	Població		
	Baix	**Mitjà**	**Alt**
2023		2.365	
2040	2.450	2.560	3.550
		Variació 2023-2040	
Total	85	195	1.185
Relatiu	3,6	8,2	50,1
Anual	0,2	0,5	2,4

Respecte a les llars, en l'escenari baix es considera que la dimensió mitjana de la llar tornarà a reduir-se a conseqüència de l'envelliment de la població, podent-se situar entorn les 2,49 persones per llar, mentre que en els escenaris mitjà i alt podria augmentar per l'atracció de població més jove, en edat de formar famílies o famílies ja formades, més moderadament en el mitjà, amb 2,52 persones per llar, i més gran en l'alt, escenari en què es faria sentir més el rejoveniment de la població, sent entorn les 2,61 persones per llar.

Estimacions de llars segons escenari, 2040

	Llars		
	Baix	**Mitjà**	**Alt**
2023		941	
2040	980	1.015	1.360
		Variació 2023-2040	
Total	39	74	419
Relatiu	4,1	7,9	44,5
Anual	0,2	0,4	2,2

[8] De la sèrie són destacables el 1999 amb un guany de 67 habitants, el 2002 en què s'arribà fins als 114, els 53 del 2004 que l'any 2005 pujaren a 75, 66 el 2008. 86 nous habitants el 2017, 84 el 2019, 92 el 2023 i 52 el 2024.

Segons aquesta previsió d'evolució, les llars podrien anar de les 980 de l'escenari baix, les 1.015 del mitjà o les 1.360 de l'alt, amb un guany que oscil·laria entre les 40 i 420 noves llars.

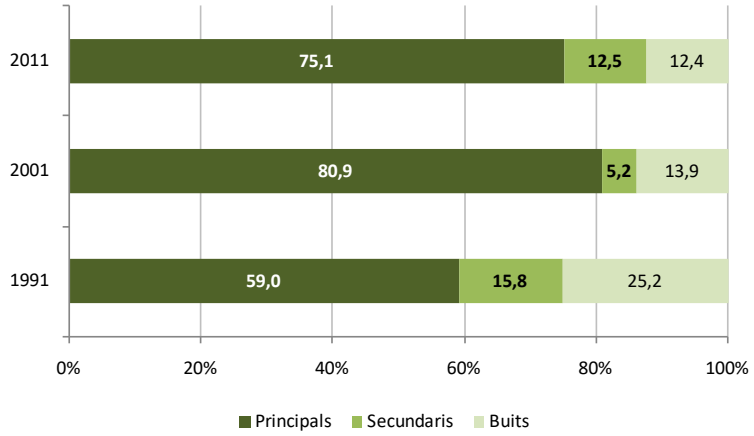
- Cap dels tres escenaris preveu un índex de formació de llars tan gran com el de la primera dècada del segle XXI.

5. Els habitatges[9]

5.1. Els habitatges segons tipus

Maria de la Salut tenia 1.298 edificis destinats principalment a habitatge, 1.332 immobles i 1.250 habitatges segons el cens d'edificis del 2011.

Habitatges segons tipus (%)



Font. Pàgina web de l'IBESTAT a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia.

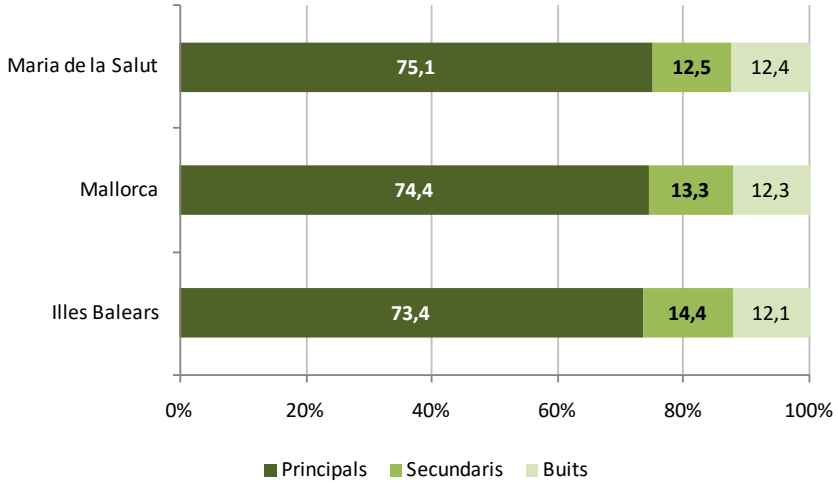
El 75% dels habitatges eren d'ús principal, el 12,5% d'ús secundari i el 12,4% restant buit.

- Els d'ús principal, que el 1991 just superaven la meitat del total, augmenta fins al 81% el 2001, mentre que el 2011 redueix el seu pes fins a les tres quartes parts del total.
- El 2011 augmenta el nombre d'habitatge principal, però no en la mateixa proporció que els secundaris i els buits.

En relació amb les Illes Balears i Mallorca, les diferències no eren gaire grans, si bé a Maria de la Salut hi havia una mica més d'habitatge d'ús principal i buit i una mica menys d'ús secundari.

[9] Les dades es corresponen amb les del cens del 2011, ja que al moment d'elaborar la memòria social, encara no s'han publicat les del 2021.

Habitatges segons tipus (%)



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i a partir del cens de població i habitatges de l'INE elaboració pròpia.

El 2023 el nombre d'habitatges estimats era de 1.333 unitats, un 6,6% més que el 2011.

- Els habitatges d'ús principal quasi no augmenten mentre que els destinats a altres usos l'augmenten en una mica més de 80 unitats, redistribuint la proporció en el 70,6% d'ús principal i els d'altres usos en el 29,4%.

El 2021 hi havia 5 habitatges turístics de vacances registrats, amb una oferta de 29 places, els quals es mantenen sense variació el 2023.

5.2. Règim de tinença de l'habitatge principal

L'habitatge d'ús principal era de propietat el 2011, amb gairebé el 81% del total. D'aquests:

- El 60% ho era per herència o donació.
- El 25% tenia pagaments pendents (la cinquena part del total d'habitatge d'ús principal).

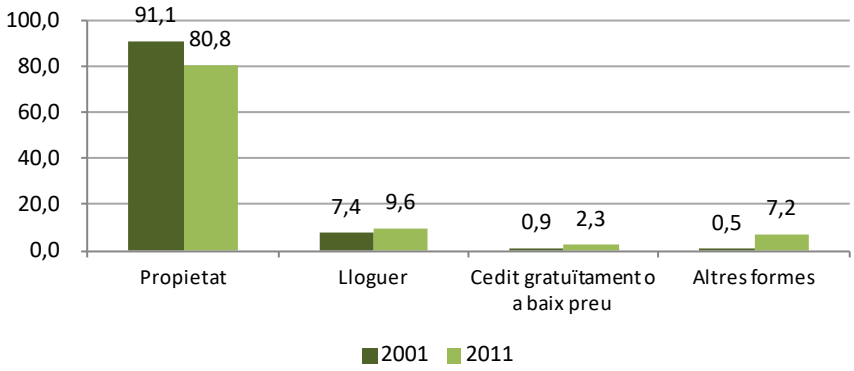
L'habitatge de lloguer té poc pes, d'una mica menys del 10%.

Respecte al 2001, l'habitatge de propietat havia reduït el seu pes a causa d'un augment més gran del nombre d'habitatges de lloguer, els cedits gratuïtament o a preu baix i altres formes de tinença.

- Els habitatges de lloguer van passar de 55 a 90.
- Els cedits gratuïtament o a baix preu van passar de 7 a 22.
- Els habitatges amb una altra forma de tinença van passar de 4 a 68 en deu anys.

El nombre d'habitatges de propietat amb pagaments pendents també va augmentar i molt (513%), mentre que es reduïa els que ja el tenien pagats (-37,3%).

Règim de tinença de l'habitatge principal (%)



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i a partir del cens de població i habitatges de l'INE elaboració pròpia.

5.3. Característiques dels habitatges

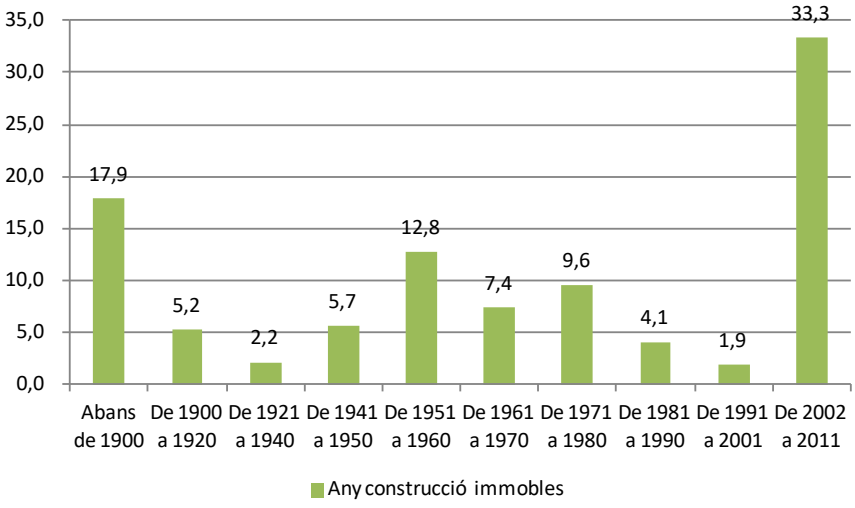
Segons el cens del 2011, a Maria de la Salut hi havia 1.298 edificis destinats principalment a habitatge i un edifici amb altres usos.

A més, el 97,7% dels edificis eren unifamiliars, un 2,2% tenien dos habitatges i constava només un edifici que tenia de cinc a nou immobles.

Perquè fa a l'antiguitat, dominen els edificis construïts entre el 2002 i 2011, amb el 33%, i els anteriors a 1900 amb el 18%.

- L'únic edifici de plurihabitatge que constava al cens del 2011, va ser construït a la dècada dels anys noranta.

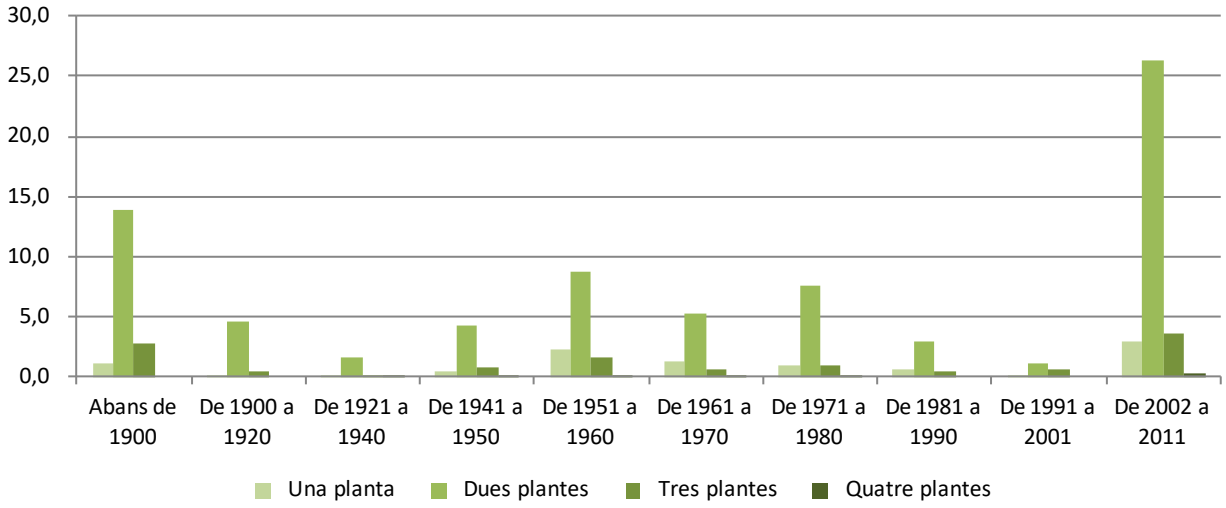
Antiguitat dels edificis destinats principalment a habitatge (%), 2011



Font. Pàgina web de l'IBESTAT i a partir del cens de població i habitatges de l'INE elaboració pròpia.

Són majoritàriament edificis de dues plantes amb una mica més de tres quartes parts, dels quals una mica més d'una quarta part es van construir entre el 2002 i 2011.

Edificis segons el nombre de plantes (%), 2011

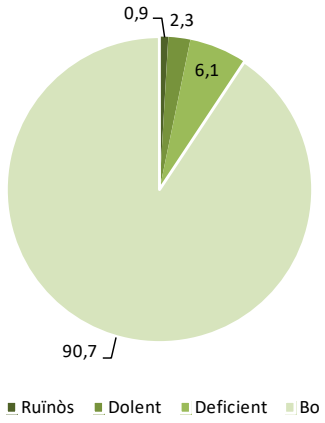


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i a partir del cens de població i habitatges de l'INE elaboració pròpia.

El 91% dels edificis estan en bon estat de conservació.

- Dels que estan en deficient estat de conservació, el 6%, el gruix es distribueix en parts iguals entre els anteriors al 1900 i els acabats entre el 2002 i 2011, amb el 22,8% respectivament.

Edificis segons estat de conservació (%), 2011

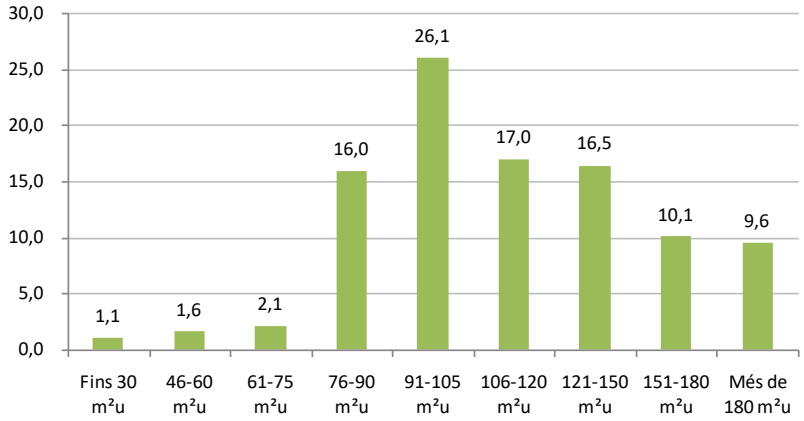


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i a partir del cens de població i habitatges de l'INE elaboració pròpia.

Els habitatges d'ús principal són grans, amb el 26% amb una superfície útil de 91 a 105 m², i molt grans, amb més de la meitat amb més de 105 m² útils.

- Amb tot, un 16% té dimensions mitjanes, de 76 a 90 m² útils.

Superfície útil dels habitatges principals (%), 2011



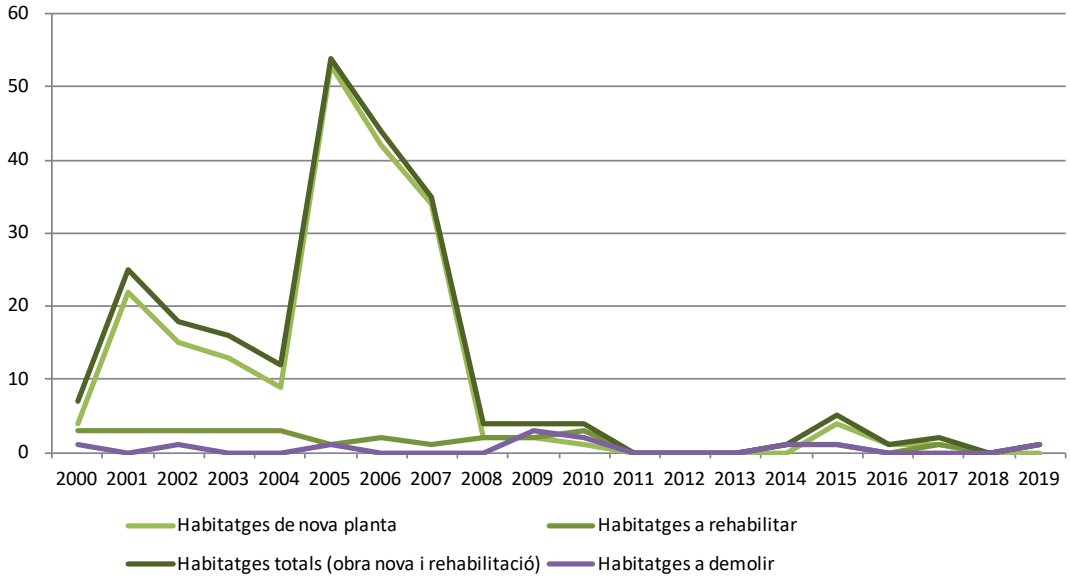
Font. Pàgina web de l'INE a partir del cens de població i habitatges del 2011 de l'INE i elaboració pròpia.

5.4. Les dinàmiques constructives

L'activitat constructiva, que va mostrar un bon dinamisme entre els anys 2001 i 2007, es va reduir fins al mínim a partir del 2008 i no s'ha recuperat.

- Les llicències d'obra concedides en els anys de més gran dinamisme han estat sobretot d'obra nova, amb uns percentatges que oscil·len entre el 75% i el 100% del total.
- En els anys en què quasi no hi ha obra nova, la rehabilitació pot oscil·lar entre la meitat i les tres quartes parts.
- En tot el període es van concedir 11 llicències de demolició.

Nombre de llicències d'habitatge d'obra nova, per a rehabilitar i per a demolir



Font. Pàgina web de l'IBESTAT a partir de les llicències d'obres municipals i elaboració pròpia.

6. L'oferta del mercat

Les transaccions immobiliàries d'habitatge

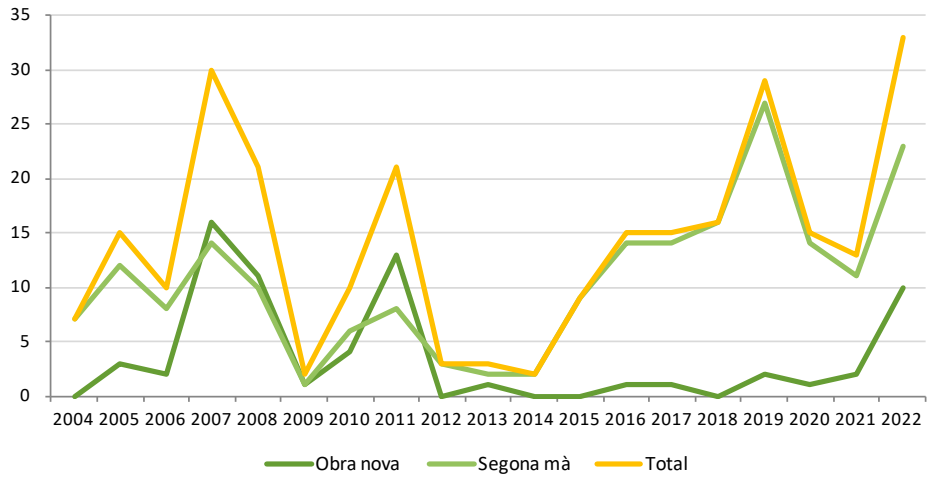
Les transaccions immobiliàries d'habitatge van ser relativament nombroses entre el 2005 i el 2011, amb un pic el 2007 i una vall el 2009.

- Entre el 2012 i el 2014 es redueixen per dessota les cinc, i des del 2015 es recuperen, si bé amb alguna irregularitat. El 2022 superen les del 2007 en un 10%.

Les d'obra nova van tenir un pes prou important en el període més dinàmic, amb un pes que va oscil·lar entre la cinquena part i quasi les dues terceres parts.

- A partir de la crisi es redueixen notablement, amb quatre anys en què no se'n ven cap (2012, 2014-2015 i 2018), i que s'estén fins al 2021.
- El 2022 es va acostar al terç del total.

Nombre de transaccions immobiliàries



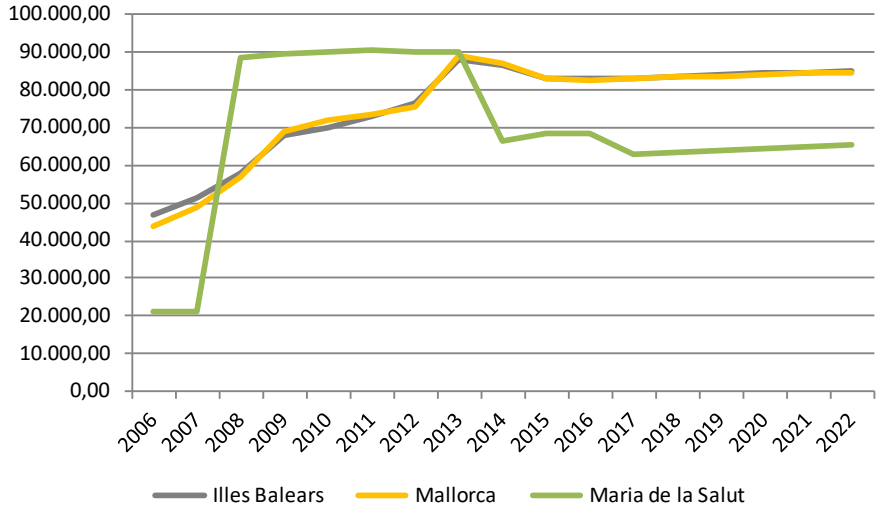
Font. Pàgina web del MITMA a partir de compravendes d'habitatges amb escriptura pública davant notari i elaboració pròpia.

Valor mitjà dels béns immobles urbans (€)

El valor mitjà dels béns immobles d'ús residencial de Maria de Salut, era el 2022 entre el 76,8% i 77,1% del valor mitjà de les Illes Balears i de Mallorca.

- Partint d'un valor més petit el 2006, entre el 45 i 48%, el 2008 tot i augmentar en tots tres àmbits, l'increment del de Maria de la Salut va ser molt més gran, de més del 210%, fet que va situar-lo per damunt les Illes Balears i Mallorca entre el 2008 i el 2013, si bé la proporció es redueix progressivament, del 152,6% i 255,5% el 2008 al 102,4 i 101,2% el 2013.
- La reducció que es produeix del 2014 al 2016 (a Maria de la Salut en diferents anys: 2012, 2014, 2016 i 2017), va ser més gran al municipi: -6,1% a les Illes Balears, - 7,8% a Mallorca i -34,9% a Maria de la Salut, perquè se situa novament per dessota d'ambdós, si bé amb una proporció més gran que la dels dos primers anys de la sèrie.

Valor mitjà dels béns immobles urbans (€)



Font. Pàgina web del MITMA a partir de dades del Cadastre i elaboració pròpia.

L'oferta del mercat

Per al document de l'Avanç es va fer un primer estudi de l'oferta de mercat a partir d'una mostra obtinguda de portals immobiliaris d'abast global (idealista, habitaclia, fotocasa, etc.). La mostra suposava entorn el 4,3% dels habitatges estimats el 2021 (entorn el 12,4% dels que tenien altres usos al principal), amb predomini de la compravenda amb quasi el 85% de la mostra i entre aquests, el de segona mà, amb el 86% dels habitatges de compravenda.

- L'habitatge en oferta tenia unes dimensions mitjanes grans, inclús el de lloguer.
- L'habitatge d'obra nova tenia un preu mitjà més car que el de segona mà i era de dimensions una mica més petites que el de segona mà.

	Oferta novembre 2021					% habitatges
	Nre	Pes	Superfície	Preu mitjà	€/m²	2021
Compravenda	50	84,7	339,6	502.660,0	2.123,6	3,6
Obra nova	7	14,0	220,4	600.285,7	2.445,7	0,5
Segona mà	43	86,0	359,0	486.767,4	2.071,1	3,1
Lloguer	9	15,3	121,9	1.141,4	8,5	0,7
Total	59	100,0				4,3

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

Per al document per a l'aprovació inicial s'ha tornat a generar una mostra de l'oferta. Igual que en l'anterior, la mostra obtinguda suposa entorn el 4,3% dels habitatges estimats el 2023 (entorn el 14,5% dels que tenien altres usos al principal), amb predomini de la compravenda, amb el 91% de la mostra, i entre aquests, els de segona mà amb el 87,7%. Això no obstant, s'exclou l'obra nova de la mostra atès que és de només dos xalets, un d'1,15 milions i 4.259,3 €/m² i l'altre d'1,9 milions d'euros i 5.757,6 €/m² sostre, sent gens significativa i distorsionant els valors mitjans.

	Oferta novembre 2022					% habitatges
	Nre	Pes	Superfície	Preu mitjà	€/m²	2022
Compravenda (segona mà)	50	90,9	433,8	709.559,0	2.158,3	3,8
Lloguer	5	9,1	150,0	1.500,0	10,3	0,4
Total	55	100,0				4,1

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

De la mostra del 2021, només continuen actius quatre anuncis:

- Edifici de tres habitatges amb accés directe de carrer que es pot comprar en la seva unitat o per separat.
- Finca rústica amb llicència turística que també està per llogar (2.700 € el 2021, sense referència de preu el 2022).
- Finca rústica amb parcel·la d'una mica menys de 7,5 hectàrees.
- Casa parcialment reformada.

Els dos primers mantenen el preu, de més d'un milió d'euros, el tercer l'incrementa en un 13% superant els cinc-cents mil i el quart el redueix en 5,3%, just superant els tres-cents cinquanta mil.

- La poca coincidència dels habitatges en oferta en un any, pot ser interpretada com un mercat actiu.

La diferència de volum total d'ambdues mostres és molt petita, de dos habitatges, però hi ha alguna diferència destacable:

- L'oferta de lloguer, que ja era molt petita, es redueix un 44%, sent encara menys representativa.
- L'oferta d'habitatge d'obra nova, es redueix encara més que la d'habitatge de lloguer, perquè no es pot considerar en cap cas significativa.
- El preu d'oferta s'ha encarit molt, el 31,4% de mitjana.
- La superfície construïda mitjana és més gran que l'any anterior.

Comparativa oferta 2021 / 2022 (%)

	Nre	Superfície	Preu mitjà	€/m²
Compravenda	0	27,7	41,2	1,6
Lloguer	-4	23,0	31,4	20,6
Total	-6,8			

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

Així mateix:

- El 2021, el 39,5% dels habitatges de segona mà s'havien de reformar. El 2022 augmenta fins al 56%.
- Augmenta el nombre d'habitatges en què s'ofereix una rebaixa de preu, del 18,6% el 2021 al 28% el 2022.
- En tots dos anys estan a la venda habitatges amb llicència turística, 4 el 2021 i 3 el 2022.
- Es va trobar tres habitatges pertanyents a entitats financeres mentre que el 2022 se n'ha trobat un.
- Segons consta al seu web, la Sareb té un habitatge (novembre 2022).

L'oferta d'obra nova el 2021 era formada per 4 projectes d'habitatges unifamiliars aïllats i dues promocions de 10 habitatges adossats cadascun, mentre que el 2022 es redueix a dos unifamiliars aïllats en construcció.

L'habitatge unifamiliar en qualsevol de les seves modalitats (cases, entre mitgeres, finques rústiques, adossat, aparellat o xalets) és l'oferta principal en les mostres dels dos anys, en consonància amb la tipologia dominant d'habitatge al municipi (vegeu punt 5.3), quasi el 91% el 2021 i el 94% el 2022.

Oferta segons tipus, novembre 2021

Tipus	Nre	Pes	Habitacions	Superfície (m²c)	Preu	€/m²c	Antiguitat
Casa	22	51,2	3,7	220,0	291.454,5	1.331,2	1.928,8
Edifici	1	2,3	7,0	608,0	1.100.000,0	1.809,2	
Finca rústica	16	37,2	4,1	595,3	790.750,0	3.204,7	1.949,3
Pis	3	7,0	3,0	99,0	164.000,0	1.690,4	2.006,0
Xalet	1	2,3	3,0	170,0	275.000,0	1.617,6	1.977,0
Total	43	100,0	3,9	359,0	486.767,4	2.071,1	1.944,6

Oferta segons tipus, novembre 2022

Tipus	Nre	Pes	Habitacions	Superfície (m²c)	Preu	€/m²c	Antiguitat
Casa	22	44,0	3,6	233,4	239.554,5	1.141,0	1.935,0
Edifici	1	2,0	7,0	608,0	1.100.000,0	1.809,2	1.900,0
Finca rústica	18	36,0	3,2	757,4	1.111.847,2	2.560,4	1.953,0
Pis	3	6,0	3,0	119,7	472.166,7	5.244,5	2.005,0
Xalet	6	12,0	4,2	325,3	1.279.666,7	3.197,0	2.013,5
Total	50	100,0	3,6	433,8	709.559,0	2.158,3	1.959,5

Comparativa novembre 2021 / novembre 2022

Tipus	Nre	Superfície (m²c)	Preu	€/m²c	Antiguitat
Casa	0,0	6,1	-17,8	-14,3	0,3
Edifici	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finca rústica	12,5	27,2	40,6	-20,1	0,2
Pis	0,0	20,9	187,9	210,2	-0,0
Xalet	500,0	91,4	365,3	97,6	1,8
Total	16,3	20,8	45,8	4,2	0,8

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

Per grans tipus es pot destacar, malgrat que els volums són petits:

- El nombre de cases és el mateix, però hi ha hagut una reducció del preu mitjà de gairebé el 18%.
- En les finques rústiques, l'augment del preu és gran, del 40,6%. Aquest augment és en bona part causat per incloure una finca de més de quatre-cents anys d'antiguitat, que a més de l'habitatge principal (835 m²c), té naus, torre i capella, un conjunt de 3.330 m² construïts i entorn les 55 hectàrees de terreny, per un valor de 6,950 milions d'euros.
- Pot ser degut en part perquè la mostra del 2022 inclou una finca de 3.330 m² construïts.
- Per què fa als pisos, són de dimensions més grans i l'increment de preu és notable, del 188%.
- La comparació dels xalets no té validesa, ja que el 2021 només se'n va trobar un.

En relació amb l'habitatge per llogar, hi ha molt poca oferta i és molt cara.

- El 2022 la mostra s'ha reduït en quasi la meitat i el preu mitjà ha augmentat, bàsicament perquè quasi ha desaparegut l'oferta de pisos.
- El 2021 el preu mitjà era de 1.141,4 € (8,5 €/m² construït) i el 2022 passa a 1.500 € (10,3 €/m² construït).

7. Activitat i capacitat econòmica de la població

7.1. Inscrits a la seguretat social i atur

L'1 d'octubre del 2022 a Maria de la Salut hi havia 845 afiliats a la Seguretat Social, dels quals el 56,4% treballaven en el municipi, un percentatge menor que el gener de 2011, en què ho feien el 67%.

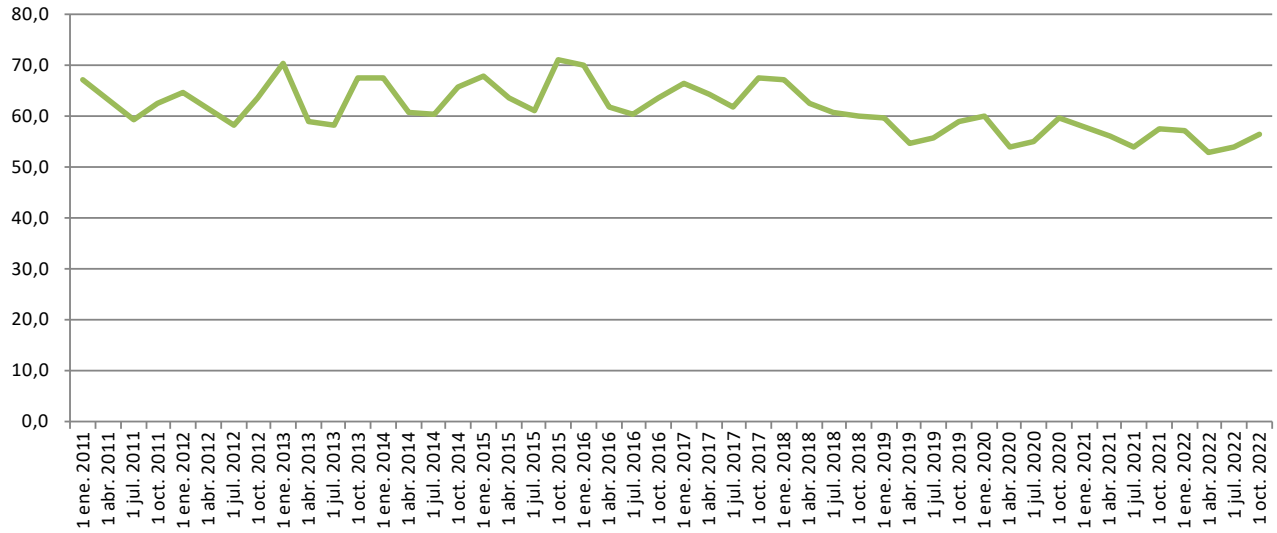
- Com mostra el gràfic, la proporció ha anat reduint-se al llarg dels anys.

La proporció del nombre d'afiliats residents al municipi i dels que hi treballen varia de trimestres a trimestre:

- Entre el gener del 2011 i el del 2022 el primer augmenta el 2% i el segon el 19%, entre l'abril dels dos anys de referència l'augment és del 23% i 3% respectivament, entre el juliol dels dos anys l'augment és del 28% i 16% i entre l'octubre del 2011 i el del 2022, del 33% i 20%.

El nombre d'afiliats que treballen fora del municipi augmenta el mes de juliol de cada any i en menor mesura l'octubre.

Afiliats a la seguretat social que treballen al mateix municipi de residència (%)



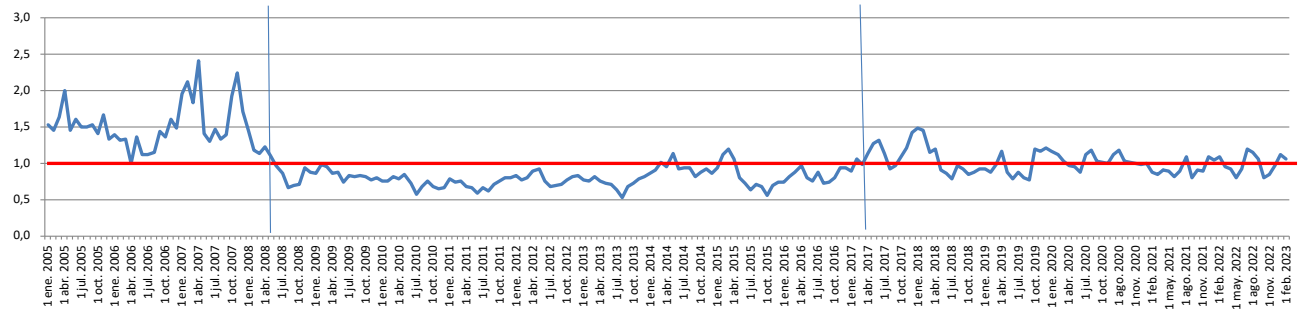
Font. Pàgina web de l'IBESTAT a partir de dades de la Seguretat Social i elaboració pròpia.

El nombre d'inscrits a l'atur, que fins al febrer del 2009 van estar per sota del centenar, augmenten tot i que amb irregularitat, fins a assolir el màxim el novembre de 2011.

- A partir d'aquell mes comença a reduir el nombre, però mantenint-se sempre per damunt el centenar i també amb oscil·lacions, fins al maig de 2014 que es torna a reduir per sota d'aquest llindar.
- Rel la pandèmia de la Covid-19, entre l'abril del 2020 i el maig del 2021 tornen a enfilar-se per sobre el centenar.
- Malgrat la reducció, el nombre és encara més gran que els anteriors al 2008.

L'atur ha estat més femení que masculí fins al juny del 2008. A partir de la crisi i fins a l'abril del 2017, el pes canvia, però de llavors ençà, tot i haver-hi més mesos en què hi ha una mica més de dones que d'homes, les diferències no són tan grans.

Índex de feminitat dels inscrits a l'atur



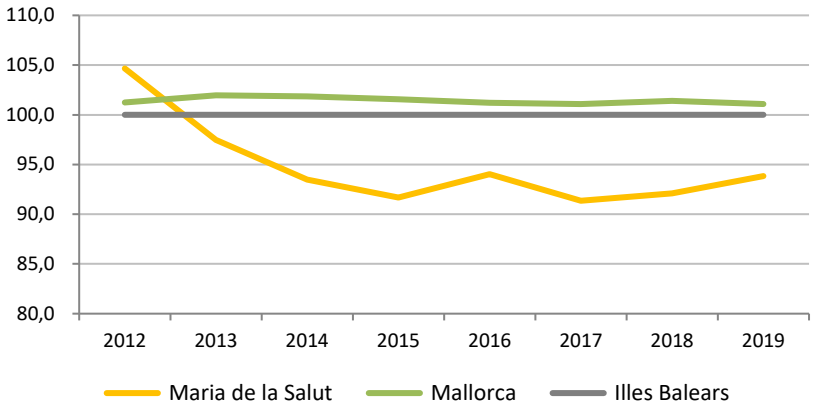
Font. Pàgina web de l'IBESTAT a partir de dades del Servei d'Ocupació de les Illes Balears i elaboració pròpia.

El sector de serveis és el més afectat amb el 78% el març del 2023, amb més pes del comerç (30%) i l'hostaleria (12% dels serveis).

7.2. Capacitat econòmica de la població

Maria de la Salut ha passat de ser un municipi en què el 2012 la població de mitjana tenia més capacitat econòmica que la de les Illes Balears i Mallorca, a tenir-ne menys en la resta d'anys, amb una davallada molt forta fins al 2015 a causa de reduccions grans entre el 2012 i el 2014 i augment més petit el 2015, mentre que a les Illes i Mallorca augmentava en els tres anys[10]; la posterior recuperació no ha estat prou gran per a compensar la pèrdua[11].

Evolució de l'índex de la renda disponible bruta de les llars per càpita (Illes Balears = 100)



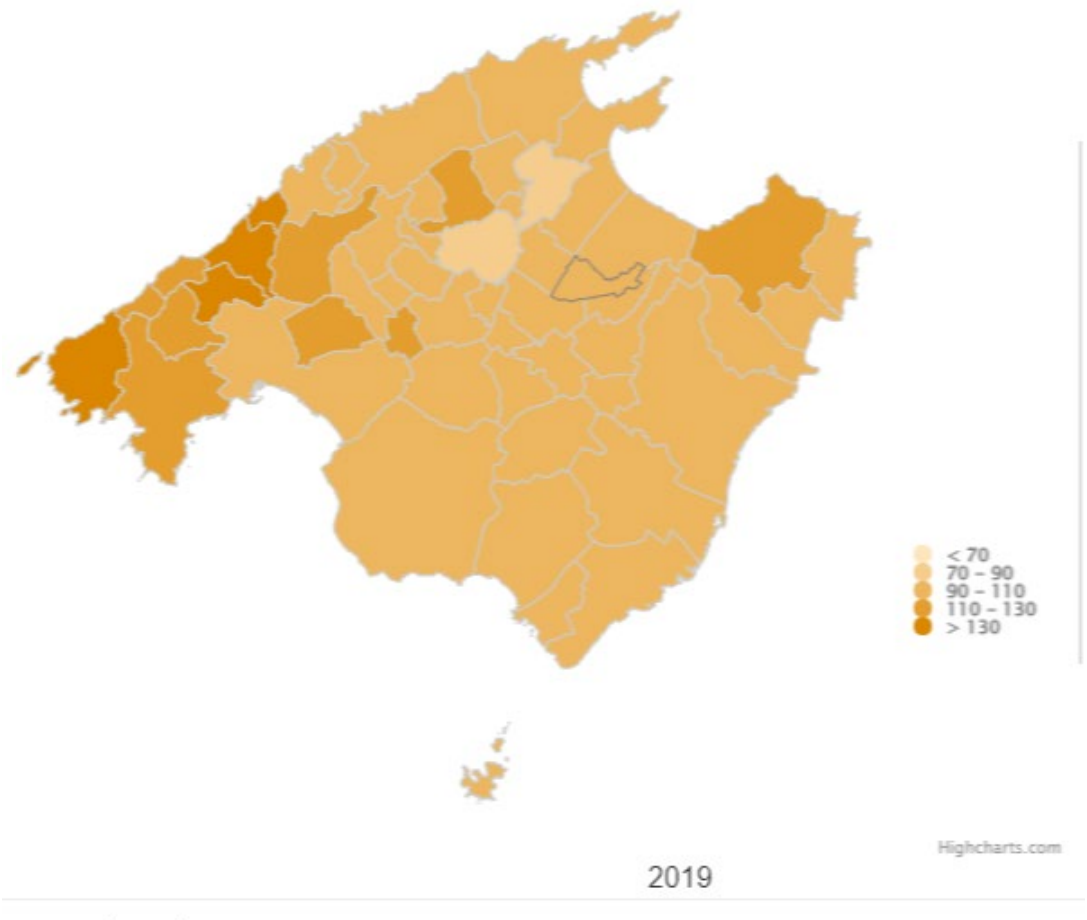
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

Nota. 2019 provisional.

Respecte als municipis del seu entorn, malgrat situar-se en el mateix tram, de 90 a 110 (vegeu plànol), està entre els d'índex de 90 a 95.

[10] Entre el 2012 i el 2015 a Maria de la Salut es redueix el 9,2%, a Mallorca augmenta el 4% i les Illes Balears el 3,7%.

[11] Entre el 2016 i el 2019 increment del 9,2%, 9,3% i 9,4% respectivament; entre el 2012 i el 2019 a Maria de la Salut l'increment és del 5,8% (del 15.011 € per càpita als 15.875), el 17,8% a Mallorca (dels 14.520 € als 17.101) i 18% a les Illes Balears (del 14.343 € als 16.918).



Operació estadística: Renda municipal disponible de les llars
Unitats: Índex
Font: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT)
Nota: Les dades són provisionals.
Més informació, consultau **aquí**

La distribució de la renda és diferent entre els dos districtes censals en què es divideix el municipi, el districte 1 en té més que el 2, amb una diferència més gran entre la renda neta de les llars que la per persona. Prenent el municipi com a índex 100 (12.452 € per persona i 31.963 per llar):

- La renda neta per persona del districte 1 era el 2020 de 101,4 (12.624 €) i 103,8 per llar (33.185 €).
- La renda neta per persona del districte 2 és de 98,7 (12.294 €) i 96,6 per llar (30.886 €).

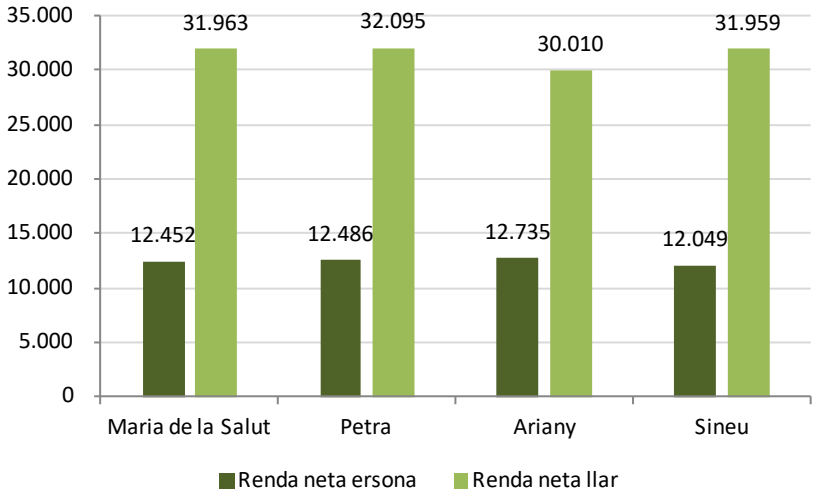
Els salaris són la principal font d'ingressos amb el 57,6% el 2020 i les pensions el 21%. Les diferències entre districtes és petita:

- Al districte 1, els salaris suposen el 58,6% mentre que a la 2 el 56,7%, mentre que les pensions eren el 20% i el 22% respectivament.

La capacitat econòmica de les llars de Maria de la Salut respecte als municipis del seu entorn és una mica més gran que la d'Ariany (+0,4%), quasi igual respecte a les de Sineu (+0,01%), i més petita que les de Petra (-6,5%).

- La relació canvia una mica respecte a la renda neta mitjana per persona, en què llevat de Sineu, és una mica més petita a Maria de la Salut.

Renda neta mitjana per llar i persones (€), 2020



Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

Així mateix, el 2020 hi havia un 19,8% de població amb ingressos per unitat de consum[12] per sota els 10.000 €, proporció una mica més petita al districte 1, el 19,7%, i una mica més gran al 2, el 20%.

Si es mira el llindar de gran pobresa, ingressos per unitat de consum més petits de 5.000 €, al districte 1 hi hauria un 6,1% de la població mentre que al districte 2 afectaria el 4,3%. La mitjana del municipi és de 5,2%.

Així mateix, les dones tenen una mica menys de capacitat econòmica que els homes en ambdós districtes censals, amb una diferència més gran, però en el 01, de dos punts percentuals.

8. Necessitats d'habitatge assequible

Els problemes en relació amb l'habitatge i que impliquen situacions d'exclusió residencial, es poden agrupar en tres categories:

- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Exclusió residencial.

A Maria de la Salut el gruix dels problemes es troben en les dificultats d'accés dels joves a l'habitatge. Les dificultats per al pagament i l'exclusió residencial[13] tenen un pes escàs al municipi.

[12] Unitats de consum: "Per a una millor comparabilitat dels ingressos dels diferents tipus de llars es fa servir internacionalment el concepte *unitat de consum*. El nombre d'unitats de consum de cada llar es calcula utilitzant l'escala de l'OCDE modificada, que és una escala d'equivalència que converteix el nombre de membres residents a la llar en nombre d'unitats de consum, que assigna un pes d'1 al primer adult, de 0,5 a la resta d'adults i de 0,3 als menors de 14 anys." Font. Idescat.

[13] D'acord amb la classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

- Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.
- Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar.
- Habitatge insegur: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella.
- Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

Com ha estat vist en el punt 5.2 de la memòria, el 2011 el 81% de l'habitatge era de propietat, i d'aquest una mica menys del 60% era per herència o donació.

- Malgrat haver-hi persones amb dificultats per pagar els subministraments (dues famílies fins a principis de maig del 2023), el fet que l'habitatge sigui majoritàriament de propietat per herència, fa que les persones amb dificultat del pagament de rendes de lloguer o quotes hipotecàries siguin menys nombroses, igual que el risc de la pèrdua d'habitatge.

Dificultats d'accés a l'habitatge

Per al càlcul de les dificultats d'accés a l'habitatge, s'ha combinat el nombre d'inscrits al Registre de Demandants d'Habitatge de Protecció Oficial (RDHPO) de les Illes Balears, amb una estimació a partir del padró municipal d'habitants (març del 2023) del potencial de joves que es podrien emancipar tant a curt termini com en l'horitzó del Pla general.

Respecte al RDHPO, el maig del 2025 hi constaven 14 sol·licituds vigents, la meitat de les quals UC unipersonals, una mica més d'una cinquena part de dues persones i el 14,3% de 3 i 4 persones respectivament.

En relació amb el potencial d'emancipació, a curt termini s'ha pres la població de 18 a 35 anys (441, 284 dones i 315 homes), tenint en consideració:

- No es requereix un habitatge per a cadascuna de les 441 persones joves.
- Ja hi ha llars formades per joves.
- Els més joves, en cas d'emancipar-se primer ho solen fer bé compartint habitatge per a reduir costos, bé marxant a la ciutat on poden cursar estudis universitaris o tenir la primera feina.
- No tots s'emanciparan formant parella.
- No tots s'emanciparan, si bé seran relativament poc nombrosos[14].
- No tots formaran parella amb una persona del mateix municipi ni es quedaran al municipi de naixement en emparellar-se.
- No tots s'emanciparan al mateix municipi de naixement o empadronament, possiblement per qüestions laborals.
- No tots requeriran habitatge assequible, ja que uns el podran llogar o adquirir i uns altres el podran heretar (vegeu punt 5.2).

Així mateix, el grau d'emancipació varia segons el grup d'edat, més petit en els més joves[15] i més gran en els més grans.

Amb els condicionants esmentats i tenint també en consideració el nombre d'inscripcions vigents al RDHPO, les **dificultats d'accés a l'habitatge es podrien situar en una mica menys de la trentena** i representen **quasi el 79% de les necessitats d'habitatge assequible**.

Dificultats de pagament de l'habitatge

Les dificultats de pagament de l'habitatge, que amb la crisi del 2008-2009 va afectar sobretot les llars endeutades amb hipoteques, actualment afecten les llars amb habitatge de lloguer. Aquestes es van veure accentuades amb la crisi derivada de la pandèmia de la Covid-19.

El 2021 hi va haver famílies que no podien pagar el lloguer o que tenien un deute generat durant la pandèmia i no han pogut recuperar-se. En aquell any 5 famílies (14 persones, dues d'elles menors d'edat) havien sol·licitat ajuts per l'allotjament.

[14] En l'11,7% de les llars conviuen la parella o la mare/pare amb fills majors de 25 anys (vegeu punt 3 de la memòria).
[15] L'edat d'emancipació no s'endarrereix només per tenir més dificultats a accedir a una feina estable i relativament ben remunerada, sinó també perquè n'hi ha que estan cursant estudis universitaris.

Entre el gener del 2022 i mitjans del mes d'abril del 2023, el nombre de famílies que van sol·licitar ajuts a l'allotjament va ser 7 (15 persones, cinc de les quals menors d'edat), estimant-se en tres les que es podrien correspondre al 2022, perquè les **dificultats de pagament de l'habitatge suposarien el 9,4% de les necessitats**.

Exclusió residencial

L'exclusió residencial inclou diverses casuístiques, que es poden agrupar en:

- Risc o pèrdua de l'habitatge.
- Habitatge insegur.
- Habitatge inadequat.
- Sensellarisme.

El 2022 es van haver de fer dues derivacions a allotjaments per desnonament[16], mentre que, i es van identificar 2 habitatges sobre ocupats, sent **l'exclusió residencial el 12,5% de les necessitats d'habitatge assequible**.

Agrupant els tres grans grups en una taula única, el volum total seria el de 32 unitats de convivència que requeririen habitatge assequible o social, i que afectaria entorn el 3,4% de les llars de Maria de la Salut el 2023.

Tipus problemàtica	Nombre	%
Accés	*25*	*78,1%*
Pagament de l'habitatge	*3*	*9,4%*
Exclusió residencial	*4*	*12,5%*
Total	32	100,0%
Llars 2023	*941*	*3,4%*

En tot cas, si es fes alguna promoció d'HPO, es podria mesurar amb més certesa el nombre d'unitats de convivència amb dificultats d'accés.

Per a l'estimació en l'horitzó del Pla, s'ha tingut en consideració el potencial de joves de 18 a 35 anys el 2040 la reducció de pes de la població jove (vegeu punt 4) i també el potencial d'emancipació segons trams d'edat explicat en les dificultats d'accés, establint dos possibles llindars en funció dels escenaris d'estimacions de població, mitjà i alt.

- En el mitjà, el potencial estimat, i identificat de mínim, és força semblant a l'actual, atesa una estructura d'edats més madura, en què als efectius de població del 2023 que tindran entre 18 i 35 anys el 2040, pocs joves més se'ls afegiran.
- En l'alt, i identificat de màxim, es parteix de la hipòtesi que una part més gran de joves que l'actual tindrà recursos suficients per a accedir a l'habitatge, perquè la proporció de necessitat d'habitatge assequible serà similar a la de l'escenari mínim.

Les necessitats d'habitatge assequible per dificultats d'accés poden anar d'un mínim de 30 a un màxim de 40.

Les dificultats de pagament de l'habitatge i el risc o situació d'exclusió residencial continuaran tenint poc pes tot i que podrien augmentar respecte al 2023 **en les dificultats de pagament en l'escenari màxim entorn les set**, mentre que **l'exclusió residencial bé podria reproduir la situació actual amb 5, o augmentar a 7**.

Tipus problemàtica	Mínim		Màxim	
	Nombre	%	Nombre	Pes tipus
Accés	*25*	*78,1%*	*28*	*70,0%*
Pagament de l'habitatge	*3*	*9,4%*	*7*	*17,5%*
Exclusió residencial	*4*	*12,5%*	*5*	*12,5%*
Total	32	100,0%	40	100,0%

[16] El 2023 hi ha un procés de desnonament obert, però no per vulnerabilitat social.

Les necessitats d'habitatge assequible, afectarien entre el 4,1% de les llars en l'escenari baix de població i màxim de necessitats, 3,9% en l'escenari mitjà i 3,1% en l'alt tots dos també màxims de necessitats.

	Baix	Mitjà	Alt
Llars 2040	980	1.015	1.280
Mínim	3,3%	3,2%	2,5%
Màxim	4,1%	3,9%	3,1%

Finalment, no s'ha detectat la necessitat d'habitatge dotacional. D'una banda, malgrat el pes de la població gran, majoritàriament resideix al seu habitatge i a més, hi ha la previsió de construir un centre de dia a Maria de la Salut que donarà servei als municipis de la Mancomunitat del Pla de Mallorca. De l'altra, el gruix de la necessitat d'habitatge és per les dificultats d'accés, mentre que el risc de pèrdua i d'exclusió residencial té un pes marginal.

9. Resum diagnosi

1. Població

Maria de la Salut, amb 2.365 habitants el març del 2023 segons el padró municipal d'habitants, ha tingut un guany important d'habitants fins al 2008, el qual queda interromput fins al 2016. Des del 2017 va guanyant habitants, si bé de manera irregular, i el 2023 assoleix el volum màxim de població des del 1998.

- De fet, la irregularitat en el creixement de població és el que ha caracteritzat l'evolució del municipi.

Les **migracions són el principal component en el guany d'habitants,** sobretot les externes, les quals han contribuït en alguns anys a reactivar la natalitat i minvar el saldo negatiu del creixement natural.

- En volum (sumant immigracions i emigracions), les internes han estat més importants, però en saldo (immigrants – emigrants), les externes han estat clau en molts anys.
- En vint-i-vuit anys Maria de la Salut ha guanyat més homes que dones: per cada dona ha guanyat 1,40 homes.

L'estructura d'edats ha canviat força entre el 2001 i el 2023, amb una **reducció de la base** i una **ampliació de la cúspide**, destacant l'important **guany de pes de la població adulta, de 40 a 59 anys** i la **pèrdua d'efectius dels joves,** de 20 a 39 anys, **malgrat que la població de nacionalitat estrangera suposa entre una cinquena i una quarta part dels grups de 25 a 29 anys**.

- Amb tot, l'índex d'envelliment s'ha reduït molt, en 40 punts percentuals; tot i això, encara hi ha més persones grans que infants.
- Per contra, l'índex de sobreenvelliment s'ha duplicat i el 2023, una mica més d'una cinquena part de les persones grans tenien 85 i més anys.
- L'envelliment i sobreenvelliment són sobretot femenins, si bé el sobreenvelliment masculí ha anat en augment.

La **població de nacionalitat estrangera suposa el 14,6% dels habitants el 2023**, encara lluny del màxim del 2008 del 17,5%.

- Els de nacionalitat de països de la Resta d'Unió Europea i Àfrica són els que tenen més pes, amb el 29% i 23% respectivament.
- No hi ha equilibri entre sexes en cap nacionalitat, ni tan sols en els de nacionalitat espanyola, en què hi ha una mica més d'homes que de dones. Entre els que hi ha més homes que dones destaquen Àfrica i Amèrica del Nord i Central i en els que hi ha més dones que homes destaca l'Europa no comunitària.
- És una població més jove que l'espanyola, tot i que l'edat mitjana ja és de 38,8 anys, quasi deu anys més gran que el 2001.
- També entre la població de nacionalitat estrangera, les dones són una mica més grans que els homes.

2. Llars

Amb **941 llars el 2023**, el seu nombre s'ha **multiplicat per 1,4 respecte al 1991** (662 llars), amb el guany més important en la primera dècada del segle XXI.

- El 2021 es redueix el seu nombre en un 4,8%, possiblement per contracció a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19.

La **dimensió mitjana de les llars s'ha anat reduint al llarg dels anys**, passant de les 2,69 persones per llar el 1991, a les 2,51 el 2023. La dimensió es va reduir fins al mínim de 2,26 el 2001, però el **2023** torna a augmentar fins a les **2,51 persones per llar**.

- Les llars unipersonals han tingut un pes molt gran en cada any de la sèrie (censos 1991 al 2011 i padró 2021 i 2023), i només el 2011 les de dues persones les superen. Això podria ser a causa del procés de maduració i envelliment de la població.
- Una mica més d'un terç de les llars unipersonals són de persones grans, de les quals dos terços són femenines. Per contra, en les llars unipersonals de persones de menys de 65 anys, quasi dos terços són masculines.

3. Estimacions de població i llars

Les estimacions de població en l'horitzó del Pla (2040) preveuen tres possibles escenaris:

- Un primer, el baix, d'estancament, amb un guany escàs d'habitants en què les migracions no aportaran un gran gruix de nova població i l'actual estructura d'edats es farà sentir amb força, amb un augment molt notable de l'envelliment i hi haurà més anys de pèrdua que de guany. El guany serà entorn els 90 habitants.
- El mitjà, amb un guany moderat, en què les migracions podrien incidir més en el creixement natural (saldo negatiu menys ampli) i el guany global d'habitants, però que també inclouria algun any regressiu atesa la dinàmica actual de crisis successives, perquè el procés de maduració de l'estructura d'edats començarà a derivar en el d'envelliment. El guany seria d'uns 195-200 habitants.
- L'alt, amb un guany més gran que el dels 25 anys de la sèrie, en què el creixement natural pot tenir anys amb saldos positius i amb un pes molt més gran de les migracions, reduint-se l'índex d'envelliment i produint-se un cert rejoveniment de l'estructura d'edats. Es guanyaria entorn els 1.185 habitants.

Respecte a l**es llars, en l'escenari baix** es considera que **la dimensió mitjana de la llar tornarà a reduir-se** a conseqüència de l'**envelliment de la població** mentre que en els **escenaris mitjà i alt podria augmentar per l'atracció de població més jove,** en edat de formar famílies o famílies ja formades, més moderadament en el mitjà i més gran en l'alt.

Segons aquesta previsió d'evolució, les llars podrien anar de les 980 de l'escenari baix, les 1.015 del mitjà o les 1.185 de l'alt, amb un guany que oscil·laria entre les 40 i 340 noves llars.

- Cap dels tres escenaris preveu un índex de formació de llars tan gran com el de la primera dècada del segle XXI.

4. Habitatges

Segons el **cens del 2011** a Maria de la Salut hi havia 1.298 edificis destinats principalment a habitatges amb 1.332 immobles i 1.250 habitatges (93,8% dels immobles), dels quals el **75% eren d'ús principal**. **El 2023** el nombre estimat d'habitatges era de 1.333 unitats, augmentant més els destinats a altres usos que els principals, perquè la proporció d'habitatge principal **es redueix al 70,6%**.

- El 2023 hi havia 5 habitatges turístics de vacances registrats, el mateix nombre que el 2021.

El **règim de tinença** dominant era el de **propietat amb gairebé el 81%**, i entre la propietat, el **60% ho era per herència o donació**. Així mateix, el 25% tenia pagaments pendents.

- L'habitatge de propietat va reduir el seu pes respecte al 2001, ja que l'habitatge llogat, tot i tenir poc pes, el 9,6% el 2011, va tenir un augment relatiu més gran que el de propietat, del 63,6% respecte al 2001, igual que els cedits gratuïtament o a baix preu i les altres formes de tinença.

Gairebé el 98% dels edificis eren unifamiliars, un 2,2% més eren edificis de dos habitatges i **només hi havia un edifici plurifamiliar** amb entre cinc i nou immobles i va ser construït a la dècada dels anys noranta.

Un terç dels immobles es va construir entre el 2002 i el 2011, **però un 18% era anterior al 1900** i quasi un **13% més es va construir a la dècada dels anys cinquanta**.

Són majoritàriament edificis de dues plantes i segons el cens, també **majoritàriament estan en bon estat de conservació** amb el 91%.

Els habitatges d'ús principal **són grans** (26% amb superfície útil de 91 a 105 m²), **i molt grans**, **amb més de la meitat de més de 105 m² útils**.

5. L'oferta de mercat

L'activitat constructiva, que v**a mostrar un bon dinamisme entre els anys 2001 i 2007**, e**s va reduir fins al mínim a partir del 2008 i no s'ha recuperat**.

Les dinàmiques de mercat s'han caracteritzat per ser relativament **nombroses entre el 2005 i el 2011 amb un pic el 2007**, **reducció entre el 2012 i 2014** i **recuperació irregular des del 2015**. El **2022 superen en un 10% les del 2007**.

El valor mitjà dels béns immobles d'ús residencial de Maria de Salut, el 2022 suposava entre el 76,8 i 77,1% del valor mitjà de les Illes Balears i de Mallorca.

- Partia d'una posició molt més petita el 2006 (45% i 48% respectivament), va tenir un increment molt més gran el 2008, situant-lo per sobre de les Illes Balears i Mallorca fins al 2013, si bé reduint-se progressivament. En tots tres àmbits es va reduir el valor mitjà, però a Maria de la Salut força més, perquè es torna a posicionar per dessota d'ambdós, si bé amb una proporció més gran que el 2006 i 2007.

Els habitatges en **oferta el novembre del 2022 suposaven entorn el 4,3% dels habitatges del 2023**, amb predomini de la **compravenda amb el 91,2%** de la mostra i de la **segona mà amb el 87,7% dels habitatges de compravenda**.

- És un habitatge de grans dimensions, també el que està per llogar.
- L'habitatge d'obra nova és 115% més car que el de segona mà i és també de dimensions més grans.
- És una oferta molt cara, també la de lloguer.

	Oferta novembre 2022					% habitatges
	Nre	Pes	Superfície	Preu mitjà	€/m²	2022
Compravenda	52	91,2	428,6	740.922,1	2.267,9	3,9
Obra nova	2	3,5	300,0	1.525.000,0	5.008,4	0,2
Segona mà	50	87,7	433,8	709.559,0	2.158,3	3,8
Lloguer	5	8,8	150,0	1.500,0	10,3	0,4
Total	57	100,0				4,3

L'habitatge unifamiliar en qualsevol de les seves modalitats (cases, entre mitgeres, finques rústiques, adossat, aparellat o xalets) **és l'oferta principal, en consonància amb la tipologia dominant d'habitatge al municipi** el 94% el 2022.

La mostra és molt semblant a l'obtinguda l'any anterior (59 habitatges), i d'aquests **només continuen actius 4 anuncis, perquè es pot considerar un mercat dinàmic**.

6. Activitat i capacitat econòmica de la població

L'1 d'**octubre del 2022** a Maria de la Salut hi havia **845 afiliats a la Seguretat Social, dels quals el 56,4% treballaven en el municipi**, un percentatge menor que el gener de 2011, en què ho feien el 67%. **La proporció ha anat reduint-se al llarg dels anys**.

El **nombre d'inscrits a l'atur**, que fins al febrer del 2009 van estar per sota del centenar, augmenten fins a **assolir el màxim el novembre de 2011**. La reducció és gradual i **no és fins al maig de 2014 que es torna a reduir per sota d'aquest llindar**.

- Rel la pandèmia de la Covid-19, entre l'abril del 2020 i el maig del 2021 tornen a enfilar-se per sobre el centenar.

Malgrat la reducció, el nombre és encara més gran que els anteriors al 2008.

El **sector de serveis és el més afectat amb el 78%** el març del 2023, amb més pes del comerç (30%) i l'hostaleria (12% dels serveis).

L'atur ha estat més femení que masculí fins al juny del 2008. A partir de la **crisi i fins a l'abril del 2017, el pes canvia**, però **de llavors ençà**, tot i haver-hi més mesos en què hi ha una mica més de dones que d'homes, **les diferències no són tan grans**.

Maria de la Salut **ha passat de ser un municipi en què el 2012 la població de mitjana tenia més capacitat econòmica que la de les Illes Balears i Mallorca**, a tenir-ne menys en la resta d'anys, amb una davallada molt forta fins al 2015 a causa de reduccions grans entre el 2012 i el 2014 i augment més petit el 2015.

- La **posterior recuperació no ha estat prou gran** per a compensar la pèrdua.

Respecte als **municipis del seu entorn**, malgrat situar-se en el mateix tram (de 90 a 110), **està entre els d'índex de 90 a 95**.

Els salaris aporten el 62,4% als recursos el 2019 i els que **procedeixen de l'excedent brut d'explotació (renda mixta**), **el 34,7%**.

La distribució de la renda és diferent entre els dos districtes censals en què es divideix el municipi, el districte 1 en té més que el 2, amb una diferència més gran entre la renda neta de les llars que la per persona.

Prenent el municipi com a índex 100 (12.452 € per persona i 31.963 per llar):

- La renda neta per persona del districte 1 era de 101,4 (12.624 €) i 103,8 per llar (33.185 €).
- La renda neta per persona del districte 2 és de 98,7 (12.294 €) i 96,6 per llar (30.886 €).

Els **salaris són la principal font d'ingressos amb el 57,6%** el 2020 i les pensions el 21%. Les diferències entre districtes és petita.

La capacitat econòmica de les llars de Maria de la Salut respecte als municipis del seu entorn és una **mica més gran que la d'Ariany** (+0,4%), **quasi igual** respecte a les de Sineu (+0,01%), i **més petita que les de Petra** (-6,5%).

Així mateix, el 2020 hi havia un **19,8% de població amb ingressos per unitat de consum per sota els 10.000 €, proporció una mica més petita al districte 1, el 19,7%, i una mica més gran al 2, el 20%**.

Si es mira el **llindar de gran pobresa, ingressos per unitat de consum més petits de 5.000 €, al districte 1 hi hauria un 6,1% de la població mentre que al districte 2 afectaria el 4,3%**. La mitjana del municipi és de 5,2%.

Així mateix, **les dones tenen una mica menys de capacitat econòmica que els homes en ambdós districtes censals**, amb una diferència més gran, però en el districte 1, de dos punts percentuals.

7. Problemes en relació amb l'habitatge i necessitats de futur

A Maria de la Salut el gruix dels problemes es troben en les dificultats d'accés dels joves a l'habitatge, amb **quasi el 79% de les necessitats d'habitatge assequible**.

Les **dificultats per al pagament de l'habitatge i l'exclusió residencial** tenen un pes molt escàs al municipi, **els primers amb el 9,4% i els segons el 23,5% de les necessitats d'habitatge assequible.**

L'estimació en l'horitzó del Pla, el 2040, referma l'important pes de les dificultats d'accés a l'habitatge, però els increments en les dificultats de pagament i el risc d'exclusió en l'escenari màxim suposarà una petita reducció respecte al 2023.

- Les dificultats d'accés podrien requerir entre 25 i 28 habitatges assequibles (78,1% i 70% de les dificultats respectivament).
- Les dificultats de pagament podrien requerir entre 3 i 7 habitatges assequibles (9,4% i 17,5% del total).
- L'exclusió residencial en podrien requerir entre 4 i 5 (el 12,5% en els dos escenaris).

8. Conclusió

Maria de la Salut s'ha caracteritzat per un creixement de població irregular, en què les migracions són el principal component de creixement, que es troba immers en un procés de maduració de la seva estructura d'edats, en què la població de nacionalitat estrangera n'ha permès un cert rejoveniment i certa reducció de l'índex d'envelliment, però amb un índex de sobreenvelliment molt gran, la qual cosa ha suposat que les llars unipersonals voregin el terç de les llars el 2023.

Es caracteritza també per un pes una mica més gran d'homes que de dones, tenint una edat mitjana més gran les dones que els homes, tant en la població de nacionalitat espanyola com estrangera, i amb un índex d'envelliment i sobreenvelliment també més alt.

Els habitatges són de grans i molt grans dimensions, a causa del predomini de l'unifamiliar, quasi no n'hi ha de lloguer i els preus de compravenda i lloguer són molt cars.

La propietat de l'habitatge principal (75% el 2011) és el règim de tinença predominant, amb un pes molt gran del rebut per herència o donació.

D'aquí que el principal problema de la població en relació amb l'habitatge a Maria de la Salut és el d'accés, amb quasi el 79% de les necessitats d'habitatge assequible identificades el 2023, i que es creu que constituiran el principal problema en l'horitzó del Pla.

Finalment, no s'ha detectat la necessitat d'habitatge dotacional. D'una banda, malgrat el pes de la població gran, majoritàriament resideix al seu habitatge i a més, hi ha la previsió de construir un centre de dia a Maria de la Salut que donarà servei als municipis de la Mancomunitat del Pla de Mallorca. De l'altra, el gruix de la necessitat d'habitatge és per les dificultats d'accés, mentre que el risc de pèrdua i d'exclusió residencial té un pes marginal.

10. Proposta del Pla

10.1. Proposta de reserves de sòl residencial i habitatge amb protecció pública

La proposta que fa el Pla per a l'obtenció de nous habitatges, siguin de lliure mercat o amb algun tipus de protecció, té en consideració les expectatives de creixement del nombre de llars, inclòs l'escenari alt de les estimacions.

Segons determina la legislació actualment vigent, ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i al 30% en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, respectivament, sempre que, en tots dos casos, l'ús residencial sigui el predominant.

Ara bé, segons el que determina l'article 20.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2025 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, resultant de la Disposició Final 4a de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, cal aplicar la reserva del 40% als àmbits que parteixen de sòl rural i el 20% als àmbits que ja tenen la condició de sòl urbanitzat.

Si ens fixem en el sostre residencial màxim dels àmbits definits pel Pla tant en sectors com en polígons d'actuació, resulta la següent taula:

	Sostre residencial				
	Lliure		HPP		Total
	m² st	%	m² st	%	m² st
Sòl urbà	7.329,4	78,1%	2.050,5	21,9%	9.379,9
Sol urbanitzable	8.451,2	69,9%	3.643,7	30,1%	12.094,9
Total	15.780,6	73,5%	5.694,2	26,5%	21.474,8
	Habitatges				
	Lliure		HPP		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Sòl urbà	49	66,2%	25	33,8%	74
Sol urbanitzable	49	57,6%	36	42,4%	85
Total	98	61,6%	61	38,4%	159

En aquesta s'observa que en sòl que en sòl urbanitzable compleix el mínim del 30% segons l'article 37 de la LUIB, però no segons l'article 20.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2025, raó per la qual es reserva el 100% de sostre per a habitatges de protecció oficial a la UA 01 per compensar la diferència de 1.193,6 m2st que resten en el SB 02 per arribar a la reserva del 40%.

La manca de reserva d'habitatge amb protecció en dues de les unitats d'actuació queda motivada per:

- ***UA 02 Carrer Jovellanos***, de 5.387,6 m² de sostre, la qual permet completar el mallat de carrers amb la prolongació del carrer Jovellanos fins al carrer de Morell, recollida de les NNSS, completant l'estructura de comunicacions al nord del nucli urbà.
- ***UA 03 Carrer B***, de 1.194,8 m² de sostre, la qual permetrà completar l'estructura de comunicacions, als darreres d'es Clot d'en Maiol, amb la prolongació del carrer B i l'obertura d'un nou vial fins al carrer des Pujolet, obertures recollides de les NNSS.

  Aquests dos àmbits queden inclosos dins del supòsit de la Disposició transitòria onzena de la LUIB, per la qual cosa no cal realitzar cessió d'aprofitament, això no obstant, se'ls aplica la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà.

Excloses les dues unitats d'actuació, **la reserva que fa el Pla general de sostre per habitatge amb protecció s'ajusta a les determinacions de la LUIB i del Real Decreto Legislativo 7/2025.**

Sostre residencial					
	Lliure		HPP		Total
	m² st	%	m² st	%	m² st
Sòl urbà	0,0	0,0%	2.050,5	100,0%	2.050,5
Sol urbanitzable	8.451,2	69,9%	3.643,7	30,1%	12.094,9
Total	8.451,2	59,7%	5.694,2	40,3%	14.145,4
Habitatges					
	Lliure		HPP		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Sòl urbà	0	0,0%	25	100,0%	25
Sol urbanitzable	49	57,6%	36	42,4%	85
Total	49	44,5%	61	55,5%	110

Les reserves d'habitatge de protecció es localitzen:

- En **sòl urbà**, ***UA 01 Son Puig***, de 2.051 m² de sostre residencial. És un espai subedificat on es preveu endreçar els darreres de l'església i omplir un buit urbà amb la urbanització de dos nous carrers que connecten el carrer Antoni Maura, el carrer Ponent i el carrer Son Puig i preveu un front edificable en el qual es destina el 100% a habitatges de protecció oficial i la reserva d'una peça d'espai lliure, que permetrà incrementar les reserves en un punt estratègic del nucli així com un nou equipament. Així mateix, la delimitació d'aquesta unitat permet la prolongació del carrer d'Antoni Maura fins al carrer de Son Puig *Roig*.
- En sòl urbanitzable, ***SBO 02 Es Clot d'en Maiol.*** Sector de sòl urbanitzable no ordenat situat a l'est del nucli urbà en un buit existent entre la nova escola CEIP Maria de la Salut i els darreres de les cases del carrer Femenies. L'objectiu principal d'aquest àmbit és la creació d'un nou eix que uniria el carrer des Pujolet i el carrer de Deulosal, millorant l'accés a l'àrea industrial, reduint el nombre de vehicles pesants que actualment passen pel mig del nucli urbà. Així mateix, permet obtenir una gran peça d'aparcaments dissuasius dins del nucli urbà.

  El desenvolupament d'aquest sector permetrà regularitzar la situació de les cessions d'equipaments i espais lliures provinents del conveni del 2008.

  La seva delimitació prové del conveni signat el 2008 entre l'Ajuntament i els propietaris dels sòls on s'acordava la cessió anticipada dels terrenys que es destinarien a equipament per a construir el Centre de Salut i el CEIP a canvi de la construcció de 48 nous habitatges. El conveni va ser recollit en una Modificació Puntual de les NNSS del 2008, que incorporava el solar ocupat per l'escola al sòl urbà.

  Tot i que aquests terrenys ja tenien la consideració de sòl urbà, el pla els inclou dins de la delimitació del nou sector de sòl urbanitzable per assegurar la finalització de la urbanització de la resta de terrenys, d'acord amb el contingut del conveni.

10.2. Grau de cobertura de les reserves d'habitatge amb protecció pública

Les necessitats d'habitatge assequible i social estimades per al 2040 se situen en una forquilla de 32 a 40 (vegeu punt 8), i la reserva d'habitatge de protecció pública del PGO és de 61 unitats.

- L'escreix en l'escenari mínim és una mica més petit que les necessitats identificades, de 29 unitats, mentre que en l'escenari de màxim, es reduiria una mica, a 21 unitats, quedant, doncs, un escreix suficient per a poder absorbir possibles situacions d'empitjorament de les necessitats d'habitatge assequible derivades de situacions de crisi econòmica, com la crisi del 2008 va evidenciar, i que no poden ser previstes en un Pla.

Ara bé, atès que la previsió per la seva execució és a partir del segon quinquenni del Pla, caldrà cercar altres mecanismes d'obtenció d'habitatge assequible (per exemple exercint el dret de tempteig i retracte[17], potenciant la masoveria urbana, la participació de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús, etc.[18] i que segons estableix l'article 62.1 lletra b de la Llei de l'habitatge poden ser considerats habitatges protegits.

Igualment, el Pla mitjançant la regulació de la zona RE_IP Intensiva plurifamiliar, en les àrees urbanes consolidades del centre de Maria de la Salut, preveu 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.

	Mínim	Màxim
Necessitats HPP estimades 2040	32	40
Potencial reserves HPP Pla	61	
Balanç	29	21

10.3. Idoneïtat de la localització residencial i de les reserves per a habitatge amb protecció pública

L'article 36.1.b del reglament de la LUIB indica:

> "Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir-hi habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedint la segregació espacial dels ciutadans i de les ciutadanes per raó del seu nivell de renda, i les possibilitats de rehabilitar edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges"

Un dels objectius del Pla és el de completar els buits urbans dins la trama urbana i revisant els límits del sòl urbà incorporant-hi diverses construccions perimetrals amb condicions de sòl urbà consolidat, i també el de 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 amb les futures necessitats de la població i aplicar incentius per evitar la permanència de solars buits dins de la trama urbana[19].

Les tres alternatives considerades en l'Avanç [20] es basen en el mateix model urbà, però es diferencien en l'extensió de la superfície de creixement. S'ha optat per l'alternativa 1, ja que tot i comportar un increment de superfície de creixement més gran que les altres dues, suposa un increment de les reserves per habitatge amb protecció pública, ajustades a les necessitats identificades a la memòria social, i també per a nous equipaments per al nucli urbà i una nova bossa d'aparcament en un espai més cèntric.

Amb tot, la previsió de sòl urbanitzable és força continguda, seguint els objectius i criteris detallats a punt 1 del document III: es delimiten tres sectors, un sector d'ús residencial per omplir un buit urbà, un sector d'ús industrial i un sector per dotar de sistemes al nucli urbà.

[17] Recollida als articles 3.7 lletra d i 103 lletra c i regulada pel capítol III Drets de tempteig i retracte, articles 107 a 112 de la LUIB.
[18] Aquestes opcions queden recollides en l'article 2 i definides en l'article 4 de la Llei de l'habitatge.
[19] Vegeu punt 1 del document III Objectius de l'ordenació del Pla General de la memòria del Pla.
[20] Vegeu punt 1 del document I Punt de partida. L'avanç de pla i el procés de participació ciutadana de la memòria del Pla.

- Amb la delimitació de les unitats d'actuació (UA) que compten amb noves reserves per a equipaments i espais lliures i ajudin a completar l'estructura de comunicacions internes i de dotacions al centre de la vila, i la delimitació de l'àmbit de sòl urbanitzable directament ordenat (SBO), un buit entre espais urbans s'assoliria l'objectiu de compleció dels buits urbans i de dotació d'habitatge, tant lliure com de protecció pública, d'acord amb les necessitats identificades a la memòria (vegeu punt 8), evitant la concentració de l'habitatge amb protecció al nucli urbà.

Amb el SBO es vol completar la xarxa de comunicacions, reduir el nombre de vehicles cap al centre incentivant els desplaçaments a peu i la creació d'un nou eix cívic, millorant l'accés a l'àrea industrial, reduint el nombre de vehicles pesants que actualment passen pel mig del nucli urbà i proveint d'un aparcament dissuasiu a l'entrada del nucli.

Així doncs, es considera que l'emplaçament de les reserves és idoni atès que és proper als serveis i comerços, s'integrarà a la trama urbana i a més, el nombre d'habitatges que s'obtindran no suposen una gran concentració evitant-se el risc de guetització.

10.4. Mecanismes previstos per l'obtenció d'habitatge amb protecció pública i previsions temporals

Per assolir l'objectiu d'habitatge protegit s'empraran els mecanismes previstos a la llei per l'obtenció de les cessions d'aprofitament urbanístic mitjançant la gestió urbanística. Les figures de planejament previstes en cada àmbit d'actuació garanteixen la seva obtenció.

En l'Agenda del Pla[21] s'estableixen les previsions temporals d'execució de les determinacions del Pla General, considerant com a prioritàries les actuacions que ajuden a fer possibles 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.
- Viabilitat econòmica de les actuacions.

Respecte a l'habitatge, la programació es distribueix en els dos darrers quinquennis del Pla:

- El gruix de l'habitatge, el 76,1%, s'haurà de construir en el segon quinquenni, el 29,6% dels quals de protecció oficial, el 59% del total d'HPO.
- El tercer quinquenni s'obtindrà el 41% d'habitatge amb protecció.

Número	Nom	1r quinquenni		2n quinquenni		3r quinquenni		Total		
		Lliure	HPP	Lliure	HPP	Lliure	HPP	Lliure	HPP	Total
UA 01	Son Puig					0	25	0	25	25
UA 02	Carrer Jovellanos			36	0			36	0	36
UA 03	Carrer B					13	0	13	0	13
SBO 02	Es Clot d'en Maiol			49	36			49	36	85
Total habitatges		0	0	85	36	13	25	98	61	159
% habitatges		0,0	0,0	86,7	59,0	13,3	41,0	61,6	38,4	100,0

[21] Vegeu punt 12 Programació del Pla de la memòria del Pla.

11. Anàlisi dels equipaments comunitaris

Per a conèixer quin era l'estat dels equipaments existents així com de les necessitats, l'equip redactor del POUM va fer un estudi dels equipaments existents i les reserves previstes al planejament[22].

- Maria de la Salut compta amb 28.932,02 m² de sòl d'equipament i una reserva de 1.198,03 m2s, que suposa un total de 30.130,05 m2s d'equipament, que tenint en compte la població actual (2.254 habitants), suposa una ràtio per habitant de 13,37 m2s/hab.

Equipaments actuals:

- **Administratius**: Ajuntament. Compleix les funcions d'atenció al ciutadà, tràmits municipals i serveis administratius ajustant-se a les necessitats de la població. També compta amb l'antic centre de Salut.
- **Sanitaris**: té una Unitat Bàsica de Salut. Té una superfície de quasi 800 m² i té un metge, un pediatre i una infermera. En cas d'urgència o necessitat d'especialitats, poden acudir al centre de Prestació d'Atenció d'Urgències a Sineu o bé a l'Hospital General d'Inca.
- **Assistencials**: al centre de la vila s'emplacen el Casal per a la tercera edat i el local d'entitats on hi havia hagut la Biblioteca Municipal. Té també una associació per a la segona edat.
  No disposa d'una residència d'avis, però tenen accés a la de Petra. És previst fer un Centre de Dia, de 30 places, que serà per a tots els municipis de la Mancomunitat Pla de Mallorca, i que es començarà a construir l'any vinent.
- **Esportius**: és la tipologia que requereix destinar-hi més sòl a causa de la gran ocupació que suposen les pistes esportives. Al nord del nucli hi ha el conjunt de les pistes poliesportives amb una pista de futbol, una de bàsquet, una de tenis, una altra de pàdel i una piscina. Excepte la de bàsquet, la resta són totes pistes descobertes.
- **Culturals**: té l'Església parroquial de Maria de la Salut i la Biblioteca i l'Arxiu municipal que es troben a l'antiga escola de Nines i a l'escola de Nins respectivament.
- **Educatius**: té el CEIP Maria de la Salut al nord del municipi, on s'imparteix classe fins als 12 anys. A partir de secundària els alumnes s'han de desplaçar als instituts de Sineu o altres municipis veïns.
- **Servei i emmagatzematge**: disposa d'un punt verd situat al costat del cementiri.
- **Funeraris**: té un cementiri amb capacitat suficient i no es preveu cap ampliació. A l'exterior té un aparcament amb capacitat per a 55 places.

A aquests s'ha d'afegir la parcel·la de 1.922,83 m² de sòl, amb qualificació d'equipament sense tipus d'equipament assignat, emplaçada a la cantonada dels carrers de ses Corbates i des Pujolet.

A partir d'aquesta diagnosi, el Pla General proposa per a l'avaluació de les necessitats de futur d'equipaments comunitaris, primer es prenen en consideració les estimacions de població i llars plantejades en la memòria social, però també el potencial màxim de població que podria assolir el municipi per a poder tenir la capacitat de donar resposta al potencial de nous habitatges del Pla[23].

- El Pla qualifica un total de 30.130,05 m² de sòl l'equipament en sòl urbà directe[24] als que cal sumar la reserva provinent de les cessions obligatòries dels diferents sectors de sòl urbanitzable previstos, suposant un total de 31.001,21 m² de sòl.
- Tenint en compte que la població considerada és de 3.886 habitants[25], la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de 7,98 m² sòl / habitant, considerada correcta segons les característiques del municipi.

[22] Vegeu punt 4.2 del document II Informació urbanística de la memòria del Pla.
[23] Vegeu punt 3.2 del document III Objectius del Pla General de la memòria del Pla.
[24] Superfície identificada a l'apartat de l'anàlisi corresponent a aquells equipaments en ús més la parcel·la de titularitat municipal de la Plaça des Mercat.
[25] Vegeu punt 3 Justificació del compliment de la densitat global màxima del document III Objectius del Pla General de la memòria del Pla i punt 5.2 Sistema d'equipaments.

Per a realitzar el còmput dels equipaments han tingut en compte els existents i les reserves provinents dels sectors de sòl urbanitzable i unitats d'actuació previstos al pla.

- **Cultural**. Es consideren suficients tenint en compte que hi ha equipaments que malgrat ser considerats d'administratius o assistencials també tenen una funció cultural (Arxiu municipal i Casal de la tercera edat). 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.
- **Docent.** A més del CEIP, 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 això, 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.
- **Sanitari.** 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.
- **Administratiu.** Té una bona ràtio d'equipaments administratius, entre l'Ajuntament i l'Arxiu Municipal a més del magatzem de titularitat municipal. Així mateix, en les entrevistes amb els tècnics municipals no s'ha detectat la necessitat de considerar una reserva per a nous equipaments. En cas que un futur fos necessari, s'ha qualificat l'edifici de la rectoria amb la clau d'equipament administratiu.
- **Esportiu.** Es considera que té una bona dotació d'equipaments esportius i la superfície destinada és més gran a la recomanada pels estàndards.
- **Assistencial**. Actualment, Maria de la Salut compta amb la Casa de les Monges com a equipament assistencial. El pla 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.
- **Cementiri.** La superfície destinada a cementiri és suficient per a cobrir les necessitats de la població durant la vigència del Pla.

A més dels equipaments existents, el pla preveu la reserva de 871,26 m² de sòl com a equipament sense cap ús assignat dins del sector de sòl urbanitzable SBO 01 que es podrien destinar a complementar alguna de les tipologies d'equipaments, suposant un total de 31.000 m².

Es considera que el municipi disposa d'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.

12. Valoració de l'impacte social i de gènere del Pla

Segons l'article 36.2.b del RLUIB, la memòria social ha d'incloure la valoració d'impacte social i de gènere, que comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que fan les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, com també entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària dels diferents col·lectius analitzats.

Els principals elements que poden afavorir o dificultar la cohesió social i tenir un impacte positiu o no en els col·lectius especials (dones, persones grans, nens i col·lectius en risc o situació d'exclusió social) són els de localització dels equipaments públics (educatius, sanitaris, socials, etc.), la distribució de l'habitatge social i assequible en el teixit urbà i la seva disposició en relació amb els equipaments i la urbanització de l'espai públic.

Els nous creixements proposats es produiran com una compleció de l'actual estructura urbana. Les previsions de les vialitats, equipaments urbans i zones verdes permeten que aquests nous creixements no ocasionin problemes de mobilitat ni repercuteixin en la capacitat d'absorció dels equipaments comunitaris ni redundin negativament en la capacitat de gestió.

- Els àmbits proposats s'imbriquen en el teixit urbà existent i tots estan a distàncies molt curtes del centre urbà.

- Les UA són àmbits de gran importància, ja que permeten millorar les condicions d'accessibilitat i dotacions al centre de la vila. A més la UA-01 preveu que tot l'habitatge sigui de protecció oficial i permetrà l'obtenció d'una gran peça d'espai lliure que permetrà incrementar les reserves en un punt estratègic del nucli.
- El SBO 02, a més de completar un buit urbà, permetrà els desplaçaments a peu mitjançant un aparcament dissuasiu a l'entrada del nucli i la millora de l'accés a la zona industrial per a treure vehicles pesants. Inclou també la segona peça d'habitatge de protecció i se situa a poca distància de la nova escola CEIP Maria de la Salut.
- Afavoriran la tipologia de plurihabitatge, de dimensions més reduïdes que la mitjana actual, possibilitant la generació d'habitatge de preu més assequible i també habitatge de protecció pública, que es podrà destinar a joves i població amb rendes més baixes.

Igualment, les principals propostes de la nova estructura de comunicacions al nucli urbà per tal de fomentar la mobilitat sostenible, la pacificació del centre urbà reduint la velocitat dels vehicles als carrers interiors, convertint gradualment el nucli en un espai de prioritat invertida, possibilitant la reducció de l'espai d'aparcament a la via pública amb la previsió de nous aparcaments dissuasius, cosa la qual permetria estudiar la possibilitat d'implantar carrers de plataforma única lliure de cotxes, on els veïns i les veïnes poden continuar accedint als seus aparcaments privats, i els visitants del poble poden aparcar als aparcaments designats.

En qualsevol cas els projectes d'urbanització que es proposin hauran de tenir especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptimes, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables (dones, infants i persones grans).

En aquest sentit, des de l'Institut Balear de la Dona es recomana la promoció de la participació ciutadana i especialment, de les dones en el disseny i l'execució dels plans i polítiques urbanístiques de tal manera que es potenciïn els processos participatius en el disseny dels espais i equipaments públics.

13. Constitució i gestió del patrimoni públic de sòl

El patrimoni públic de sòl queda regulat en el Títol IV Intervenció en el mercat del sòl, Capítol I Patrimoni públic de sòl, articles 100 a 105 de la Llei 12/2017.

Destaquem:

Article 100. Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl.

1. La comunitat autònoma, els consells insulars i els municipis han de constituir i exercir la titularitat dels patrimonis públics de sòl amb les finalitats:

   a) Crear reserves de sòl per a actuació públiques.

   b) Facilitar l'execució dels instruments de planejament.

   c) Aconseguir una intervenció pública en el mercat de sòl, d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.

   d) Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

Article 101. Naturalesa i registre dels patrimonis públics de sòl.

2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl han de portar un registre d'aquest, que ha de tenir caràcter públic, comprensiu, en els termes que es determini reglamentàriament, dels béns integrants i dipòsits en metàl·lic, les alienacions o cessions de béns i la destinació final d'aquests.

Article 103. Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl.

Integren els patrimonis públics de sòl:

b) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions amb destinació a aprofitament urbanístic que comportin les actuacions de transformació urbanística d'acord amb el que preveuen els articles 29 i 30 d'aquesta llei, o els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions per pagaments en efectiu.

c) Els terrenys i les construccions adquirits per l'administració per a la seva incorporació al patrimoni de sòl corresponent i, en tot cas, els que ho siguin com a conseqüència de l'exercici dels drets de tempteig i retracte que preveu aquesta llei.

d) Els ingressos derivats de la substitució de les cessions que corresponguin a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic per pagaments en efectiu, en els termes prevists en la llei.

Article 104. Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl.

1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics de sòl han de destinar-se, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

a) A sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística.

2. Els ingressos, així com els recursos derivats de la gestió dels patrimonis públics de sòl, s'han de destinar:

a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

c) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

El Reglament general de la LUIB, aprovat el 29 de març del 2023, el regula en el Títol IV Instruments d'intervenció en el mercat del sòl, Capítol I Patrimoni públic de sòl, articles 210 a 214.

Destaquem:

Article 210. Inventari del patrimoni públic de sòl.

2. La verificació de les dades relatives a la inclusió, baixa o qualsevol altra modificació que afecti béns o drets que integren el patrimoni públic de sòl, l'exerceix la intervenció general de l'ajuntament, d'acord amb el que es disposa en la legislació reguladora de les hisendes locals. Sens perjudici de l'anterior, trimestralment s'han de comunicar a la intervenció general les altes, les baixes i les altres modificacions que s'efectuen en les inscripcions dels inventaris del patrimoni públic de sòl.

L'inventari del patrimoni públic municipal de sòl s'aprova anualment, de forma simultània amb l'inventari general, i s'hi han de reflectir totes les incidències dels béns i drets que inclou durant aquest període.

3. El ple de la corporació que es constitueix després de renovar-se efectua la comprovació de l'inventari del patrimoni públic de sòl, i el resultat es consigna en una acta formalitzada amb aquest fi. Amb caràcter previ a la comprovació, els òrgans administratius responsables dels inventaris emeten un informe respecte de la situació actual d'aquests.

En tot cas, és per aquesta raó que es crearà la figura específica encarregada de crear i gestionar el patrimoni municipal del sòl, tant del que s'obtingui de la gestió dels nous sectors com del patrimoni actualment existent.

Barcelona, setembre de 2025

MONTSERRAT MERCADÉ MARIMON - DNI 46223980Y

Firmado digitalmente por MONTSERRAT MERCADÉ MARIMON - DNI 46223980Y
Fecha: 2025.09.04 11:31:08 +02'00'

Montserrat Mercadé, geògraf