



Ajuntament de
Maria de la Salut



Consell de
Mallorca

R21/06

PLA GENERAL DE MARIA DE LA SALUT

AVANÇ

Memòria informativa i justificativa de l'ordenació

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

Equip: Llorenç Torres Rabassa, arquitecte

Clàudia Rivas Balagueró, arquitecta

Tatiana Snhiur, arquitecta

Març 2022

ÍNDEX

A) ANÀLISI I DIAGNOSI.....	3
0. Introducció i objecte d'aquest Avanç	3
00. Marc legal i contingut del Pla General.....	4
a.1 Encaix territorial, situació i estructura de comunicacions	8
a.1.1 Estructura de comunicacions	8
a.1.2 Evolució i morfologia del nucli urbà	9
a.1.3 El territori municipal, parcel·lació i usos.	11
a.2 Població i habitatge.....	13
a.3 El planejament vigent.....	27
a.3.1 El planejament local	27
a.3.2 Diagnosi crítica del planejament vigent	29
a.3.3 Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM)	31
a.3.4. El potencial del planejament vigent	34
a.4 Els sistemes urbanístics	35
a.5.1 Els espais lliures.....	35
a.5.2 Els equipaments	36
a.5 Els serveis urbans	37
a.6 Els patrimoni cultural	40
a.7 Activitat econòmica.....	41
a.8 Anàlisi ambiental.....	42
a.9 Conclusions de la diagnosi	44
B) PROPOSTA DE CRITERIS I OBJECTIUS DE LA NOVA ORDENACIÓ.....	45
b.1 Elements clau del model d'ordenació	45
b.2 Alternatives considerades.....	47
2.1 Alternativa 00 – Planejament vigent.....	47
2.2 Alternativa 01 – Creixement	49
2.3 Alternativa 02 – Compleció.....	51
2.3 Alternativa 03 – Reducció	53
2.4 Comparatiu alternatives.....	55
b.3 Descripció dels elements comuns de les alternatives.....	58
1. Justificació i desenvolupament de la proposta	58
2. Àrees de creixement	58
3. Àmbits de transformació.....	61
4. Nova estructura de comunicacions	64
5. El sistema d'espais lliures i equipaments	65
5. Regulació dels teixits	70
6. Regulació del sòl rústic.....	73

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**Informació**

i.01 Encaix territorial	1/25.000
i.02 Pla Territorial de les Comarques Centrals - Osona	1/25.000
i.03 Geomorfologia del terme municipal	1/15.000
i.04 Planejament vigent terme municipal	1/15.000
i.05 Ortofotoplànol nucli urbà	1/2.500
i.06 Planejament vigent – Nucli urbà	1/2.500
i.07 Potencial nucli urbà	1/2.500
i.08 Estructura, problemàtiques i àrees homogènies	1/2.500
i.09 Potencial nucli urbà	1/2.500
i.10 Xarxes de serveis existents	1/3.500

Proposta

p.01 Alternativa 00 – Planejament vigent (Terme municipal)	1/15.000
p.02 Alternativa 00 – Planejament vigent (Nucli urbà)	1/2.500
p.03 Proposta terme municipal – Alternatives 1, 2 i 3	1/15.500
p.04 Alternativa 01 – Creixement	1/2.500
p.05 Alternativa 02 – Compleció	1/2.500
p.06 Alternativa 03 – Reducció	1/2.500

a) ANÀLISI I DIAGNOSI**0. Introducció i objecte d'aquest Avanç**

Aquest treball té com a objectiu la redacció del Pla General de Maria de la Salut, promogut pel mateix Ajuntament i el Consell Insular de Mallorca, com a revisió de les Normes Subsidiàries de 1997, d'ara en endavant NNSS.

Són diversos els motius que fan necessària la revisió del planejament vigent a Maria de la Salut, treballs que ja van ser iniciats al 2015 tot i que no es va completar la seva tramitació.

En primer lloc cal tenir en compte que les NNSS van ser redactades fa més de 20 anys, un temps de gran avenç tecnològic pel que fa a les eines de planificació i accés a la informació, amb l'aparició dels Sistemes de Informació Geogràfica, les anàlisis de dades i l'accés a la cartografia.

Durant aquest temps de vigència també s'ha aprovat noves lleis amb efectes importants sobre la gestió urbanística i de planejament territorial (el PTIM, la Llei 12/2017 d'Urbanisme, el Decret Llei 9/2020 de mesures urgents de protecció del territori).

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

L'article 144 del *Reglament General* de la Llei 2/2014 regula els objectius i contingut que ha de tenir l'Avanç d'un Pla General, de la següent manera:

1. *En els procediments per a la primera formulació o revisió del pla general i abans de la seva aprovació inicial, s'ha de formular un avanç del pla que estableixi els criteris, objectius i solucions generals adoptades.*
2. *Els avenços es presentaran a informació pública durant un termini mínim d'un mes, en els termes establerts a l'apartat 4 d'aquest article perquè es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.*
3. *L'avanç de planejament ha de contenir:*
 - a) *Els objectius i criteris generals del pla.*
 - b) *Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquin l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.*
 - c) *Descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.*
 - d) *Si l'instrument de planejament està subjecte a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar perquè l'organisme ambiental pugui determinar l'abast, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental, sense perjudici del que estableix la normativa d'avaluació ambiental de plans i programes.*
4. *El document d'avanç se sotmetrà al procés d'informació pública mitjançant edicte al Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el qual s'ha d'indicar que el seu contingut està a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i també haurà d'indicar el calendari de la seva consulta presencial. Així mateix, el procés d'informació pública es durà a terme a través de mitjans telemàtics, publicant l'edicte i el contingut íntegre del document d'Avanç en l'adreça o en el punt d'accés electrònic de l'administració actuant.*
5. *L'administració responsable de la redacció del pla ha d'analitzar i avaluar els suggeriments, les altres alternatives de planificació, o les al·legacions que es presentin en el procés d'informació pública, per confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta avaluació s'expressarà mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.*

00. Marc legal i contingut del Pla General**Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)****Article 34. Instruments de planejament**

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

Article 35. Pla general

Els plans generals han de:

- a) Comprendre el terme municipal complet.
- b) Classificar el sòl en urbà, rústic i urbanitzable.
- c) Definir els elements de l'estructura general.
- d) Establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió.

Article 37. Determinacions del pla general

a) **Classificació del sòl**, amb expressió de les superfícies de cada classe, en què s'ha d'especificar:

- i. En sòl urbà, la delimitació, per usos i tipologies homogènies.
- ii. En sòl urbanitzable, la delimitació dels sectors i l'establiment dels paràmetres estructurals.
- iii. En sòl rústic, les determinacions establertes en aquest article per a aquesta classe de sòl.

b) **Assenyament dels usos globals majoritaris**, residencial, industrial, terciari o turístic, i els índexs d'edificabilitat bruta de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i dels sectors d'urbanitzable.

c) **Determinació de la capacitat màxima de població a cada zona d'ordenació en sòl urbà i de cada sector en l'urbanitzable.** En qualsevol cas, en àmbits de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90% i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la capacitat de població es determina en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.
Per a les zones d'ordenació urbanística delimitades en sòl urbà i per a sectors del sòl urbanitzable d'ús residencial, ha de fixar-se la densitat màxima de població.

d) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta; de l'adscripció, si escau, de sòls destinats a sistemes generals i dels usos globals assenyalats en els terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius.

e) Criteris i objectius que han de complir els plans especials i plans parcials prevists en el seu desenvolupament.

f) Definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible, així com pels sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques en una proporció que, amb caràcter general, no ha de ser inferior a 5 m² per habitant; i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, amb indicació de les zones de protecció corresponents.

g) Previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o l'assenyalament de les prioritats d'actuació.

h) Normativa general per a les dues categories bàsiques del sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient.

i) 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.

j) Assenyament de les circumstàncies en què s'ha de fer la seva revisió.

Article 38. Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

- a) La memòria informativa i justificativa del pla, amb els estudis complementaris.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori. Així mateix, s'han d'ubicar i definir els béns immobles integrants del patrimoni públic de sòl.
- c) Les normes urbanístiques generals.
- d) **Els estudis econòmics** consistents en l'estudi economicofinançer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.
- e) **La documentació mediambiental** que exigeixi la legislació sectorial.

2. En funció dels informes de sostenibilitat econòmica corresponents a cada actuació de transformació urbanística, el pla general ha de fixar una programació de les actuacions, que s'ha d'actualitzar periòdicament i, com a màxim, cada sis anys.

Article 39. Contingut de la memòria del pla general

1. Ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística que siguin rellevants per a la fixació de les determinacions de l'ordenació estructural del territori, analitzar les alternatives possibles i justificar el model elegit, així com les disposicions de caràcter general i les disposicions corresponents a les diverses classes de sòl.

2. La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents:

- a) La integració del programa de participació ciutadana
- b) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi
- c) La informació urbanística, que comprèn:
 - i. El planejament urbanístic vigent i el seu estat d'execució
 - ii. El planejament d'ordenació territorial i sectorial vigent
 - iii. Les característiques del territori.
 - iv. Les característiques de la població assentada sobre el territori.
 - v. La suficiència i la disponibilitat de les xarxes bàsiques municipals existents.
 - vi. La suficiència i la disponibilitat corresponents als sistemes generals viaris, d'espais lliures i zones verdes.
 - vii. L'assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla.
 - viii. Els altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.
- d) **Els objectius de l'ordenació estructural del pla**, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit.
- e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent.

3. La memòria social del pla general municipal 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.

Article 40. Plans d'ordenació detallada

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

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

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

Article 41. Documentació dels plans d'ordenació detallada

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

- a) La memòria informativa i justificativa, tant de l'adequació al pla general que desenvolupen, com de les determinacions d'ordenació detallada que estableixen.
- b) Els plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori, i els plànols d'ordenació detallada.
- c) Les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars d'usos compatibles i prohibits pel que fa al global establert en el pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a cadascuna de les parcel·les individuals integrades en les zones d'ordenació del sòl urbà, i a les parcel·les edificables derivades de l'ordenació detallada corresponent a cada àmbit de transformació urbanística en sòl urbà i en cada sector del sòl urbanitzable, complementades amb les corresponents fitxes de planejament i gestió aplicables a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística previstes. Així mateix, han d'incloure les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars per a totes les categories del sòl rústic.
- d) **La memòria de viabilitat econòmica** per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.
- e) **L'estudi ambiental estratègic** segons l'establert a la legislació ambiental, tret que, per la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.
- f) El catàleg d'elements i espais protegits.

Article 42. Determinacions dels plans d'ordenació detallada

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

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

- a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries.
- b) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits.
- c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis.
- d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants.
- e) El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists.
- f) La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions.
- g) **Les normes urbanístiques** i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament.
- h) El pla d'ordenació detallada, en la seva memòria de viabilitat econòmica, ha de garantir **la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat** que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.

2. En els sectors de sòl urbanitzable:

- a) *Les mateixes determinacions de caràcter detallat assenyalades en el número 1 anterior, excepte les que s'estableixen en la lletra a).*
- b) *L'adscripció dels sistemes generals prevists pel pla general, així com les connexions que, si escau, fossin necessàries per a la funcionalitat correcta de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.*

3. En el sòl rústic:

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

a.1 Encaix territorial, situació i estructura de comunicacions

Maria de la Salut és un municipi que es troba al **Pla de Mallorca**, amb una extensió de 30,49 km², situat a 123 metres sobre el nivell del mar. El terme municipal limita al sud-est amb Ariany, al nord amb Santa Margalida, a l'oest amb Llubí i al sud-oest amb Sineu.

El Pla de Mallorca és una àrea que es troba en depressió situada entre les formacions muntanyoses de la Serra de Tramuntana i la Serra de Llevant, amb un territori planer amb un fort arrelament agrícola, on apareixen petits turons sobre els quals històricament s'han establert els assentaments urbans.

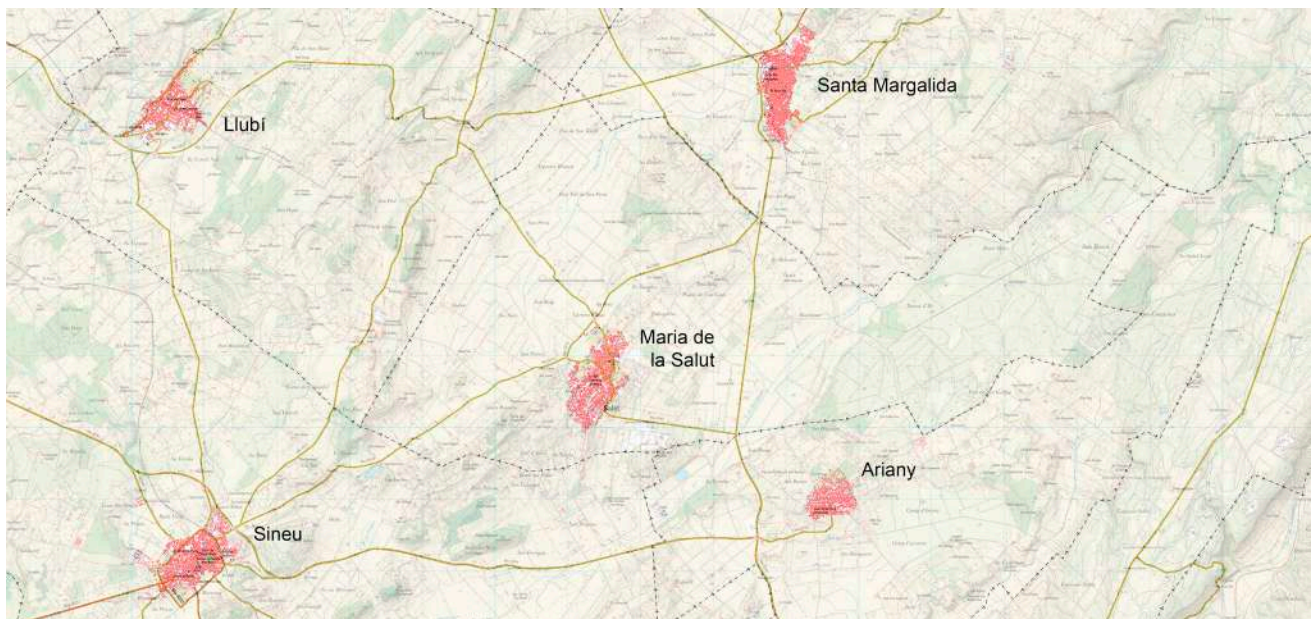
a.1.1 Estructura de comunicacions

Maria de la Salut compta amb un **únic nucli urbà situat a l'àrea central** del terme, amb accés des de la carretera Ma-3510 des de Sineu i la Ma-3340 des de Petra i Manacor. El municipi no depèn d'una gran via de comunicació territorial, més aviat s'assenta sobre una xarxa de carreteres i camins locals, que l'interrelacionen amb els municipis veïns.

A nivell d'infraestructura ferroviària el municipi no compta amb cap accés directe, tot i que la línia T3 de Palma a Manacor passa per Sineu i Petra. Es tracta d'una distància d'uns 7 km que es pot fer en 10 minuts en cotxe, o en transport públic mitjançant la línia de bus 441 Ariany-Maria-Sineu.

Degut a la **importància històrica de l'activitat agrícola** el territori presenta una gran xarxa de camins rurals que donen accés a les diferents possessions i camps de conreu.

Un pol d'atracció important en l'encaix i les relacions territorials és Sineu, que limita amb el terme municipal de Maria de la Salut, i amb el que s'estableix una forta vinculació ja que compta amb l'institut i altres serveis.



Encaix territorial

a.1.2 Evolució i morfologia del nucli urbà

Tot i que al municipi s'han trobat restes d'assentaments romans i és coneguda la posterior presència islàmica a l'illa, l'origen de l'actual nucli urbà el trobem al s. XIII, després de la reconquesta, en la cavalleria de Maria, un feu que agrupava un conjunt de masos dispersos que depenia de la baronia del Compte d'Empúries. Al s. XV ja existia un nucli urbà poc consolidat al voltant de la Plaça de Dalt, on s'hi edificà la primera capella, i el municipi inicià un període de fort creixement fins a arribar als 650 habitants al s. XVII, estenent-se des de la plaça fins al carrer Son Negre. En aquest mateix període existien altres conjunts disseminats que es van anar consolidant al llarg del carrer s'Arraval, a Son Puig i al carrer del Pou. A la segona meitat del s. XVIII es va edificar l'església de Mare de Déu de la Salut, que posteriorment fou engrandida.

Al s. XIX Maria fou un municipi independent, aconseguint ajuntament propi i al 1826 la definitiva constitució en municipi. Durant aquest segle el creixement de població va ser molt important i es van ampliar els carrers i realitzar les alineacions, enllumenat i construcció de pous públics.

Com veiem a les fotografies aèries i s'ha explicat anteriorment en els seus orígens el nucli urbà de Maria de la Salut comptà amb **dos eixos històrics** de desenvolupament, el primer creixement a partir del carrer Major i el seu voltant, i un creixement posterior a través del carrer s'Arraval. L'important grau de consolidació d'aquest eixos històrics fa que presentin una major homogeneïtat respecte a les tipologies constructives i el caràcter de nucli antic, mentre que a la resta de carrers existeix una barreja d'edificacions tradicionals i noves construccions.



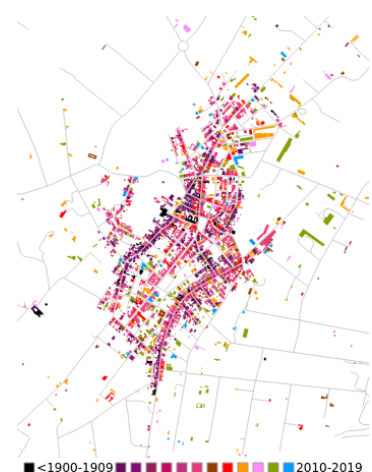
Vol americà 1951



Ortofotoplànol 2019

Observant la imatge del vol americà de 1951, comparant-la amb la ortofoto del 2019, observem com l'estructura de carrers s'ha mantingut sense variacions importants, més enllà del petit desenvolupament al nord de la vila, però sense que existeixi una expansió i creixement fora de l'àrea urbana. Si tenim en compte que la població al 1900 ja rondava els 2.000 habitants s'entén que s'hagi mantingut la mateixa morfologia del nucli, ja que els nous habitatges s'han edificat a través d'un **procés de densificació i construcció a l'interior del nucli**, tal com s'observa a la imatge del mapa d'edat de les construccions.

Els eixos històrics discorren per les carenes de les dues elevacions que configuren la topografia del nucli urbà i presenten un desnivell important



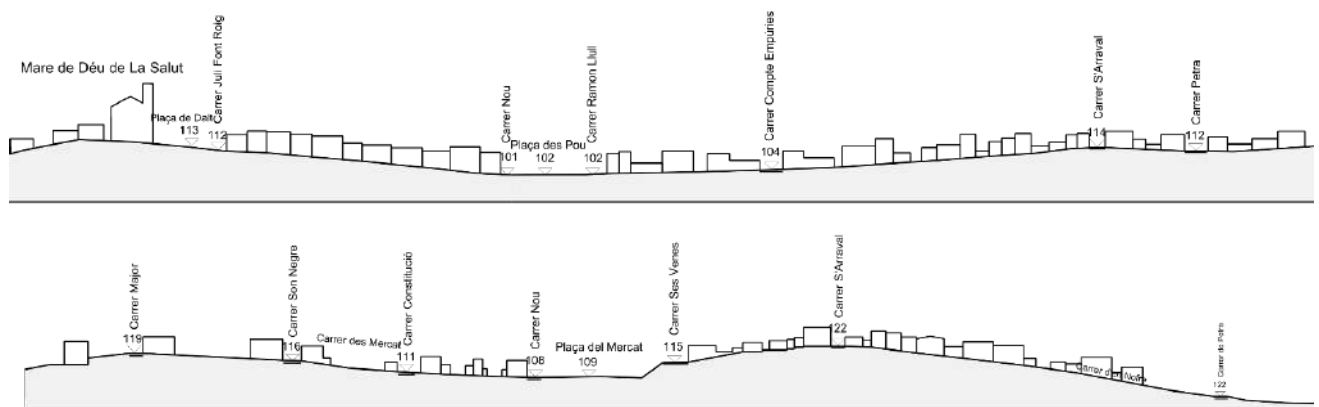
Mapa d'antiguitat, font: Sede Electrónica del catastro

■ <1900-1909 ■ 1910-1919 ■ 1920-1929 ■ 1930-1939 ■ 1940-1949 ■ 1950-1959 ■ 1960-1969 ■ 1970-1979 ■ 1980-1989 ■ 2010-2019

en sentit transversal amb la part central de la vila, amb una diferència de cota que arriba als 13 metres entre la plaça del Mercat i el carrer S'Arraval. L'existència d'aquestes dues elevacions ha condicionat el desenvolupament de l'estructura interna de carrers, on els recorreguts est-oest són discontinus i presenten forts pendents i menor ocupació, mentre que els carrers nord-sud han esdevingut els eixos principals i més consolidats. En aquest sentit cal destacar el desnivell existent entre la Plaça del Mercat i el carrer ses Venes, que s'ha de salvar mitjançant escales.

Per aquest mateix motiu els carrers Major, Nou i s'Arraval han acabat formant l'esquelet bàsic de l'estructura viària a l'interior del nucli, formant illes allargades en sentit nord-sud que arriben en alguns casos fins als 200 metres de longitud. Aquest fet condiciona els itineraris a peu, que antigament es resolien mitjançant les anomenades "cases de pas", on es permetia als vianants travessar alguns patis privats per escurçar camí.

S'han realitzat dues seccions morfològiques del nucli en sentit transversal que mostren aquests forts pendents i la singular topografia de Maria de la Salut, que forma una mena de vall a l'interior del propi nucli.



Seccions morfològiques del nucli urbà



Vista de la Plaça des Mercat des del c. Venes



carrer d'en Nofre



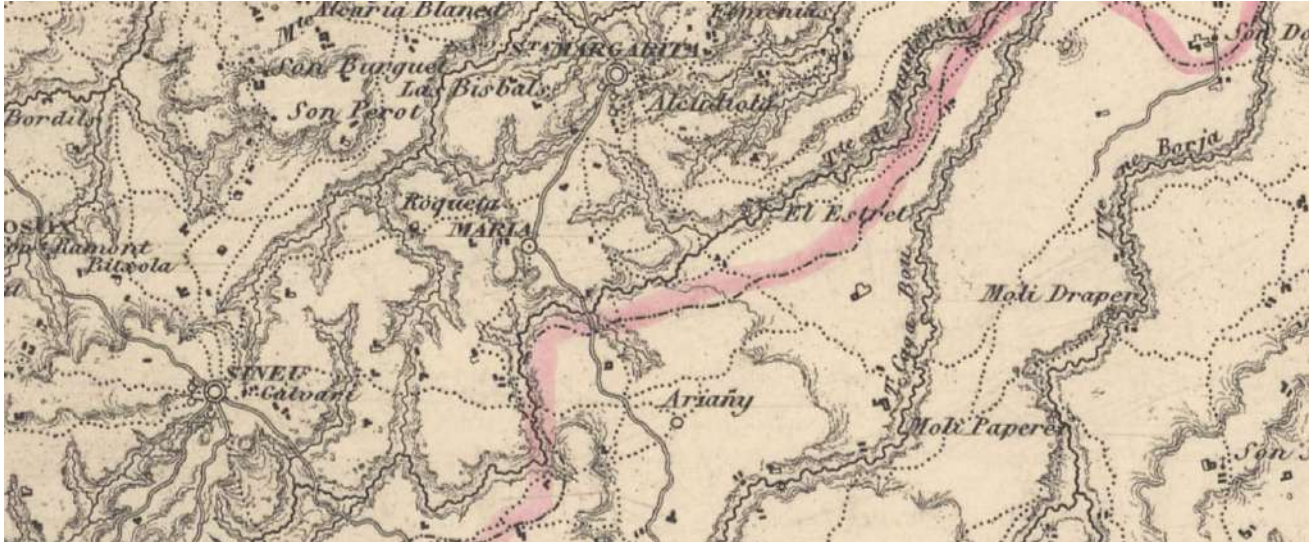
Vista de les escales plaça des Mercat



carrer d'en Ferriol

a.1.3 El territori municipal, parcel·lació i usos.

Maria de la Salut és un municipi principalment agrícola, amb una arrelada tradició pagesa i gran nombre de possessions que poblen el territori. Com la majoria de viles situades al Pla de Mallorca, gaudeix d'una topografia suau, trencada per alguns petits turons on es concentren les àrees forestals, regada per una important xarxa de recs, canals i cursos fluvials que les converteixen en terres fèrtils i conreables, amb important producció de melons, tomàtigs, cereals i ametllers.



Cartografia històrica 1851 (F. Coello)

El terme municipal presenta dues parts molt diferenciades pel que fa a les cobertes del sòl i la morfologia del sòl rústic. Si dividim el terme pel pas de la carretera MA-3340 observem com la part est presenta una major ocupació del sòl forestal i una zona de grans finques al voltant de la possessió de Montblanc, sense pràcticament edificacions en sòl rústic. En canvi la part oest presenta un domini del sòl agrícola amb una parcel·lació petita i un gran nombre d'edificacions en sòl rústic.

La parcel·lació rústica es mostra al plànol d'informació i.04 Geomorfologia del Terme Municipal, on també s'inclouen els terrenys amb pendent, els cursos fluvials, els principals camins i les possessions més significatives. Destaca a la part oest aquesta atomització de la parcel·lació, que s'ha produït a partir del procés d'anar dividint les finques en diferents herències, passant de l'hectàrea a la quarterada i de la quarterada als quartons. Aquesta estructura parcel·laria ha afavorit l'aparició d'un gran nombre d'edificacions que originalment estaven lligades a l'activitat agrícola o als horts familiars, i poc a poc es van anar conformant com a habitatges fins que l'actual pla vigent va condicionar la construcció de les noves edificacions en sòl rústic. A la imatge següent es mostra l'estat d'ocupació i la parcel·lació del sòl rústic.



Parcel·lari rústica i construccions en sòl rústic. Font. SEC

En canvi al costat est del terme l'existència d'una gran propietat al voltant de la possessió de Montblanc ha evitat aquesta divisió de les parcel·les i ha mantingut una estructura de la propietat molt diferent, amb finques de fins a 150 Ha, i un ús principalment forestal tot i que existeixen també àrees agrícoles al voltant de la possessió principal i els Establiments de Montblanc al nord-est. Destaca el contrast entre les característiques de les dues ribes del Torrent de Binicaubell, límit municipal entre els dos municipis, mentre que a Maria s'ha mantingut aquesta gran parcel·lació i el sòl forestal a Santa Margalida s'ha viscut un procés semblant al del voltant del nucli de Maria, amb petites parcel·les allargades i gran nombre d'edificacions.

L'origen agrícola de Maria de la Salut ha donat fruit a un territori omplert amb un gran nombre de possessions de gran valor històric, paisatgístic i amb un paper important a nivell ambiental com a garants del manteniment dels conreus, camins i la biodiversitat. El catàleg de béns de Maria de la Salut identifica i situa les possessions existents, de les quals es selecciona un recull fotogràfic de les que es consideren més importants.

*Montblanc**Roqueta**Deulosal**Es Pujol**Rafal Roig**Sa Bisbal**Son Niell**Son Perot Clapés**Sa Torreta**Son Fogueró*

a.2 Població i habitatge

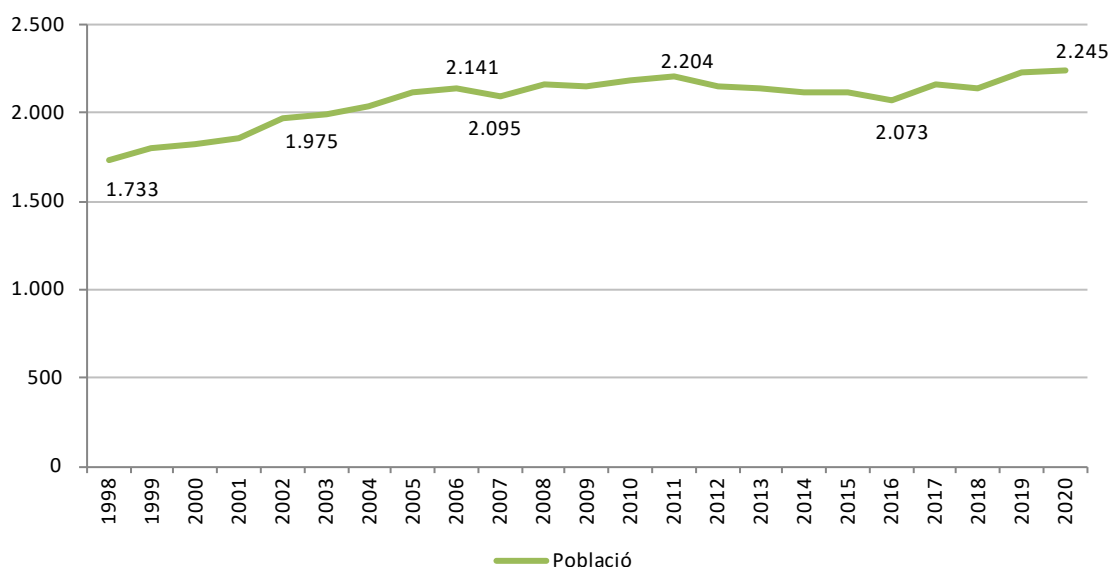
a.2.1 Evolució de la població

El municipi de Maria de la Salut, amb **2.254 habitants** el 2021, es distribueix en un únic nucli, el de Maria de la Salut, que té el 94% de la població i el seu disseminat. El nucli, tot i guanyar població ha perdut pes respecte al 2001, a causa d'un creixement proporcionalment més gran del seu disseminat.

	2001		2010		2020		Variació			
	Núm	%	Núm	%	Núm	%	2001-2010		2010-2020	
							Total	Relativa	Total	Relativa
Maria de la Salut	1.780	95,6	2.048	93,6	2.101	93,6	268	15,1	53	2,6
Disseminat de Maria de la Salut	81	4,4	139	6,4	144	6,4	58	71,6	5	3,6
Total	1.861	100,0	2.187	100,0	2.245	100,0	326	17,5	58	2,7

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

Maria de la Salut ha multiplicat per 1,3 la seva població entre els anys 1998 i 2020, amb el creixement més important entre el 1998 i 2005.

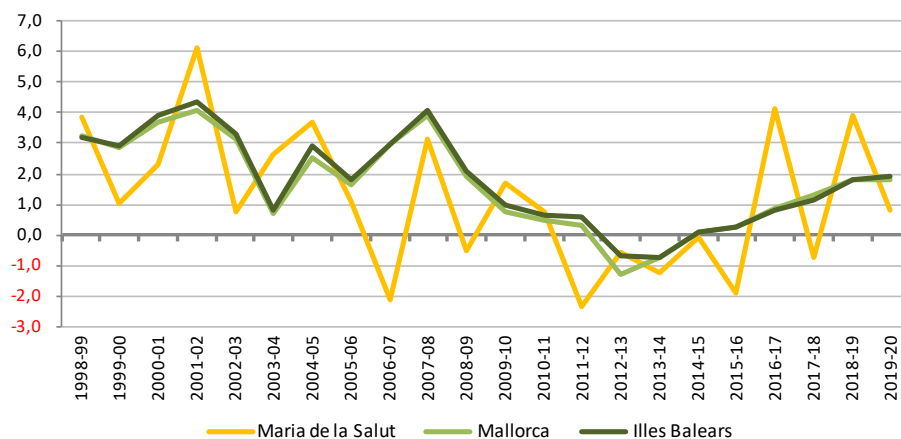


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

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 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 i comprèn del 2008 al 2011. El 2006 i 2009 perd habitants (-2,1 i -0,5% respectivament), 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. en aquest període va perdre 131 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 irregular recupera població, amb dos pics, el 2017 i 2019 en què els índexs de creixement van ser propis de la primera etapa (4,1% i 3,9% respectivament) tot i que el 2018 va tornar a perdre habitants i el creixement del 2020 just compensa la pèrdua de l'any 2018.

Amb moltes irregularitats segueix la tendència de les Illes Balears i Mallorca.

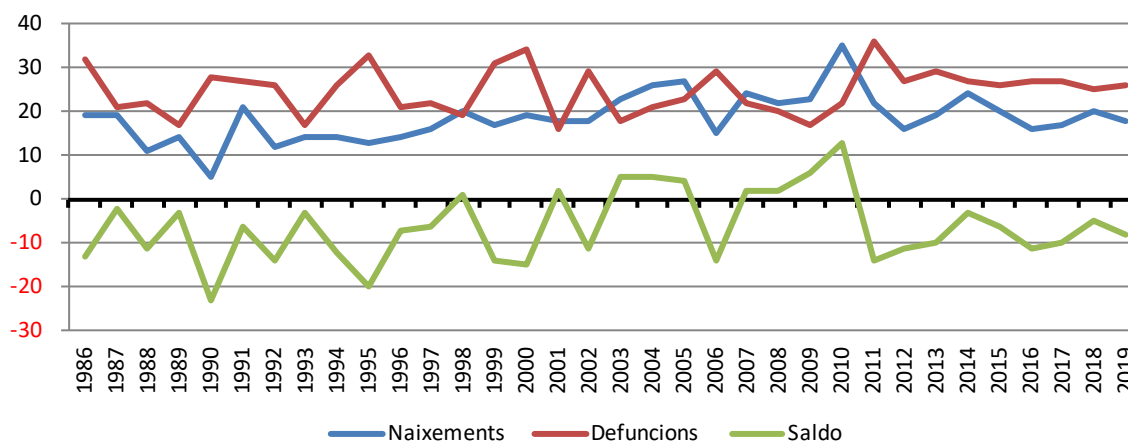


Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

a.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 25 anys d'una sèrie de 34 anys.

- La natalitat ha estat molt feble i en pocs anys ha estat més gran que la mortalitat, i en els pocs en què el saldo no ha estat negatiu, només en un ha estat una mica ampli, el 2010, mentre que en la resta ha estat menor 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.



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

- Amb un creixement natural negatiu o febles i unes migracions internes també negatives o febles, les migracions externes van aportar saldos positius al creixement total (2004-2007).
- 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).

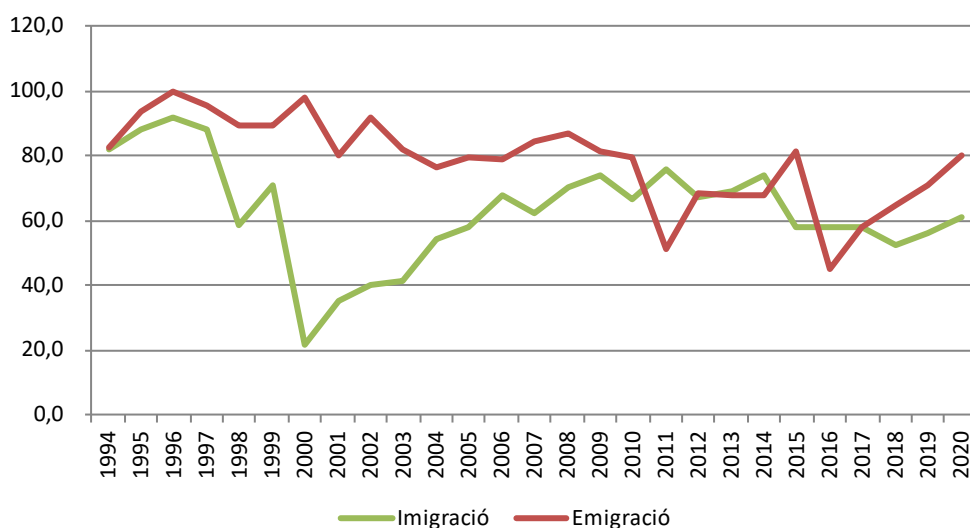
	Saldos			
	Natural	Intern	Extern	Total
2004	5	-11	24	18
2005	4	-4	17	17
2006	-14	8	21	15
2007	2	20	44	66
2008	2	-33	25	-6
2009	6	15	21	42
2010	13	-5	5	13
2011	-14	-11	-28	-53
2012	-11	8	-8	-11
2013	-10	8	-4	-6
2014	-3	12	-1	8
2015	-6	-31	5	-32
2016	-11	70	-24	35
2017	-10	18	-15	-7
2018	-5	36	58	89
2019	-8	0	27	19

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

En les migracions internes, el pes en els canvis de residència 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 61% el 2020, 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 (%), 1994 a 2020



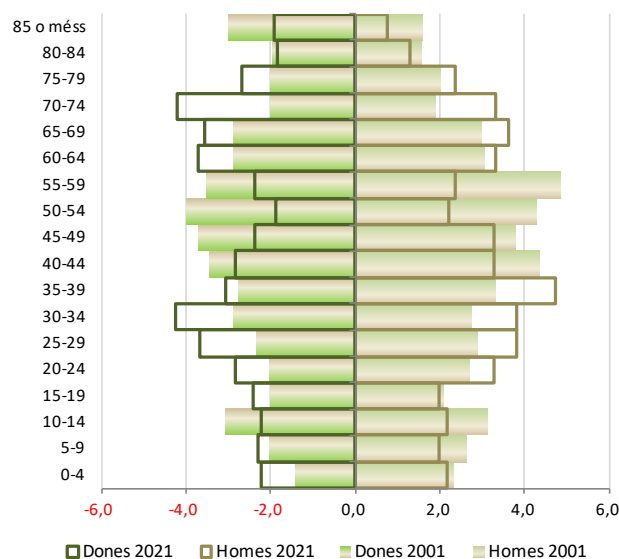
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

a.2.3 Estructura d'edats

Amb l'evolució del creixement l'estructura d'edats ha tendit a la maduració, si bé la diferència entre el 2001 i el 2021 respecte a l'edat mitjana és petita: dels 44,4 anys a 44,6 anys.

Són més importants els canvis en la base i cúspide de la piràmide amb la reducció del pes dels menors de 10 anys i 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.

- Els menors de 20 anys augmenten el volum, però redueixen el pes a causa d'increments més moderats que altres grups quinquennals, especialment en els menors de cinc anys.
- Els joves perden efectius a causa de la combinació d'una natalitat reduïda fins el 2002 i possiblement per ser també els grups d'edat amb més mobilitat o flexibilitat en el canvi de residència.
- Els grups de 45 a 59 anys augmenten volum i pes a causa de pertànyer a grups d'edat que tendeixen a una estabilitat domiciliària més gra.
- Els de 65 a 79 anys perden efectius, sobretot els de 70 a 74 anys. No es creu que pugui ser a causa d'una mortalitat més gran, ja que el nombre d'efectius de 80 i més anys augmenta.



Font. 2001 Pàgina web de l'IBESTAT, 2021 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

La piràmide combina el procés de sobreenvelliment (cúspide), que era del 16,1% el 2021, 3,8 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 65 a 69 anys tot i la pèrdua de pes dels infants.

- L'índex de dependència es manté estable, amb un augment de 0,8 percentuals per un augment relatiu més gran de la població en edat activa que dels menors de 15 anys.
- La dependència senil redueix pes en una mica més de set punts percentuals a causa de la reducció de pes del grup de 65 i més anys.
- L'índex d'envelliment es redueix notablement, passant de quasi 147 el 2001 a 117 el 2021, tot i seguir sent alt: per cada menor de 15 anys hi ha 1,17 persones grans.

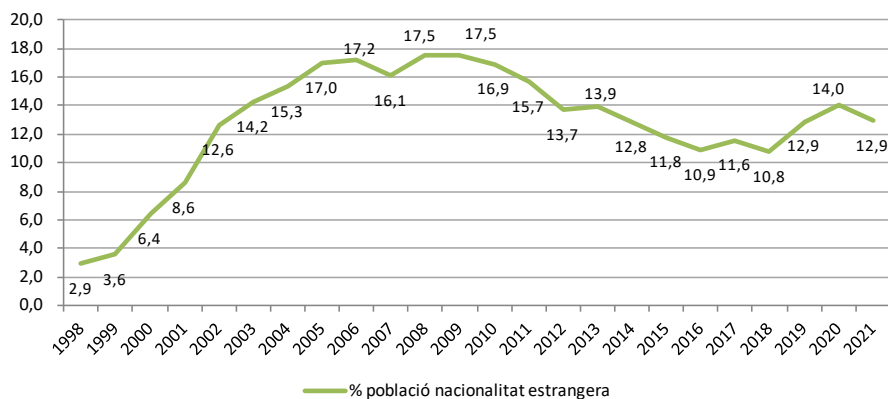
	2001	2021	2001-2021
Dependència infantil	30,5%	31,3%	0,8%
Dependència senil	44,7%	36,7%	-8,1%
Dependència global	75,2%	68,0%	-7,3%
Envelliment	146,6%	117,1%	-29,5%
Sobreenvelliment	12,2%	16,1%	3,8%
Edat mitjana	44,4	44,6	0,2

Font. 2001 Pàgina web de l'IBESTAT, 2021 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

a.2.4 Nacionalitat de la població

La població de nacionalitat estrangera, que el 2021 suposava el 12,9% de la població de Maria de la Salut, quasi no era present al municipi el 1998 (2,9%), però ha anat augmentant amb més intensitat entre el 1998 i el 2002, gradualment a partir del 2003 i fins al 2006. El màxim l'assoleix el 2008 amb el 17,5%, tot i la reducció del 8,4% l'any anterior.

Entre el 2009 i 2016 perd efectius i el pes es redueix fins al 10,9%. A partir del 2017 es combinen anys de guany amb algun de pèrdua, perquè encara és massa aviat per a poder apuntar vers una tendència o altra.



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

Els de nacionalitats de la resta de la Unió Europea i Àfrica eren el 2021 els de més pes entre la població de nacionalitat estrangera amb el 31% i 29% respectivament, i entre aquests destacaven els de nacionalitat alemanya (13% dels de nacionalitat estrangera i 42% entre els d'aquesta nacionalitat) i marroquina, amb el 23% dels de nacionalitat estrangera i el 83% entre els de nacionalitat d'estats africans.

	Efectius	Pes		Índex masculinitat
		Pes total municipi	nacionalitat estrangera	
Espanyola	1.963	87,1		1,08
Resta UE	90	4,0	30,9	0,73
Europa no comunitària	11	0,5	3,8	1,20
Àfrica	81	3,6	27,8	1,61
Amèrica del Sud	60	2,7	20,6	1,22
Resta d'Amèrica	49	2,2	16,8	1,13
Resta de nacionalitats	0	0,0	0,0	0,00
Total Maria de la Salut	2.254	100,0	12,9	1,09

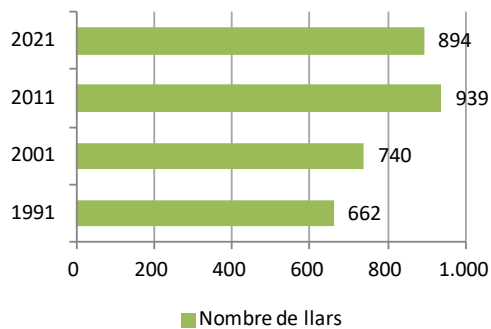
Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Maria de la Salut i elaboració pròpia.

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, però el domini del nombre d'homes sobre les dones en quasi totes les grans àrees, el més notable entre els de nacionalitat d'estats africans en què per cada dona hi ha 1,61 homes. L'excepció és entre els de la resta de la UE, en què hi ha més dones que homes, amb una proporció d'1 dona per 0,73 homes.

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

a.2.4 Les llars

El nombre de llars al municipi s'ha multiplicat per 1,4 fins al 2011, amb un augment més significatiu en la primera dècada del segle XXI, superant el llindar de les 900.



Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2021 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 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.
- 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.

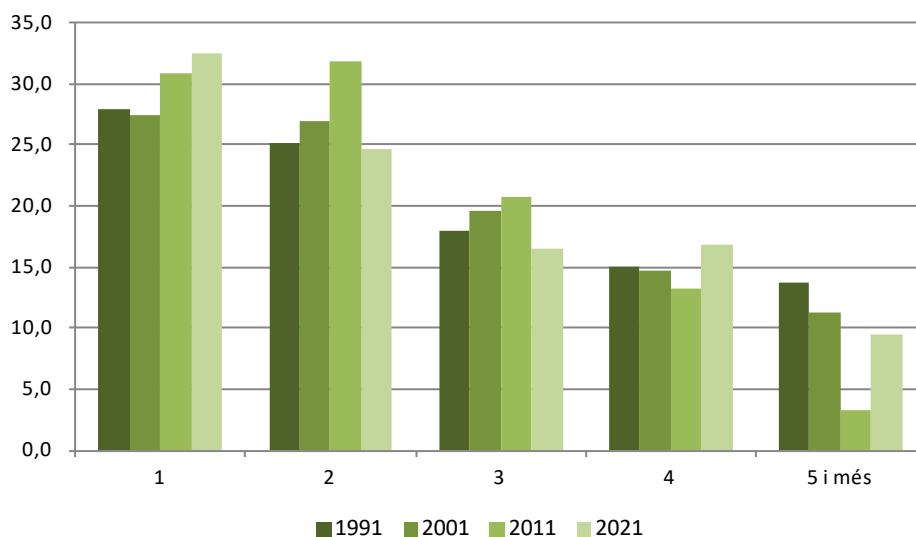
	1991	2001	2011	2021
Població	1.784	1.972	2.120	2.254
Llars	662	740	939	894
Habitatges	1.114	916	1.250	1.370
Variació total				
	1991- 2001	2001- 2011	2011- 2021	1991- 2021
Població	188	148	134	470
Llars	78	199	-45	232
Habitatges	-198	334	120	256
Variació relativa				
Població	10,5	7,5	6,3	26,3
Llars	11,8	26,9	-4,8	35,0
Habitatges	-17,8	36,5	9,6	23,0
Variació anual				
Població	1,0	0,7	0,6	1,2
Llars	1,1	2,4	-0,5	1,5
Habitatges	-1,9	3,2	0,9	1,0

Font. Pàgina web de l'IBESTAT, 2021 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. Això no obstant, 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 menor, però que la del 2001 quan era de 2,66.

La reducció de la grandària de la llar 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:

- Tot i augmentar el pes de les llars unipersonals, respecte al 2011 manté el mateix nombre.
- Les llars de dues i tres persones redueixen volum i pes.
- Les llars de quatre i cinc i més persones augmenten volum i pes, i malgrat que percentualment aquestes darreres tinguin poc pes, del 9,5%, són les que tenen un creixement relatiu més gran, del 183%.



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.

Persones	Domicilis		Població	
	Nre	%	Nre	%
1	290	32,4	290	12,9
2	220	24,6	440	19,5
3	148	16,6	444	19,7
4	151	16,9	604	26,8
5	53	5,9	265	11,8
6	20	2,2	120	5,3
7	8	0,9	56	2,5
8	1	0,1	8	0,4
9	3	0,3	27	1,2
Total	894	100,0	2.254	100,0

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

a.2.5 Estimacions de població i llars

En la fase d'avanç del POUM es fa un primer encaix de les estimacions de població i llars, que hauran de ser revisades o validades en el moment de redactar la memòria social.

Es plantegen **tres escenaris de creixement de població** per al 2040:

- **Baix**, en què seguirà la tendència de creixement dels darrers 21 anys, amb un creixement natural negatiu que les migracions no acaben de capgirar, que inclou anys de guanys i de pèrdues. Tot i guanyar població, es farà sentir més l'envelliment de la població amb l'augment de les llars unipersonals i de dues persones. En aquest escenari la població podria assolir els 2.400 amb un augment relatiu del 6,5%, molt similar al de les dues darreres dècades, i amb un guany de població molt migrat, d'entorn 146 habitants.
- **Mitjà**, en què les migracions podrien dinamitzar el creixement natural i la combinació d'ambdós, i tot i que l'augment relatiu seria més gran que els de les dues darreres dècades, l'augment anual seguiria sent menor. En aquest escenari es podria assolir els 2.500 habitants, amb un guany de població entorn els 246 habitants, augment prou moderat.
- **Alt**, en què es reforça el paper del creixement natural a causa d'unes migracions més intenses en què la població jove tindria un pes més gran del que té en l'actualitat. L'augment de la població suposaria un més gran de llars de 3 o 4 persones, augmentant la grandària mitjana de la llar. La població podria estar entorn els 3.300 habitants, amb un guany d'una mica més de 1.000 habitants, amb un índex de creixement que superaria el de les tres darreres dècades.

Dades arrodonides			
Població			
	Baix	Mitjà	Alt
2021	2.254		
2040	2.400	2.500	3.300
Variació 2021-2040			
Total	146	246	1.046
Relatiu	6,5	10,9	46,4
Anual	0,3	0,5	2,0
Llars			
	Baix	Mitjà	Alt
2021	894		
2040	965	995	1.250
Variació 2021-2040			
Total	71	101	356
Relatiu	7,9	11,3	39,8
Anual	0,4	0,6	1,8

Respecte a les llars, es considera el guany de població suposarà que augmenti la seva dimensió mitjana, sent molt més moderat en el baix, ja que l'actual estructura d'edats seguirà tenint pes i el guany de població és minso (entorn de les 2,49 persones/llar) i més gran en l'alt, escenari en què es faria sentir més el rejuveniment de la població (entorn 2,58 persones/llar).

El nombre de llars podria moure's de les quasi 1.000 en els escenaris baix i mitjà a unes 1.250 de l'alt, amb un augment que oscil·laria entre les 71 noves llars del baix i les 356 de l'alt.

a.2.6 Els habitatges

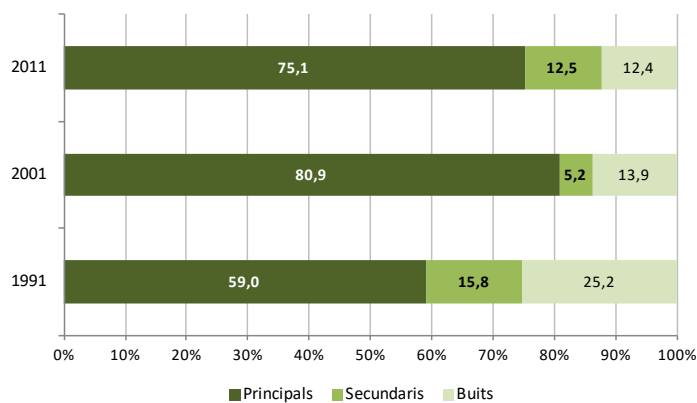
Maria de la Salut tenia 1.298 edificis destinats principalment a habitatge, 1.332 immobles i 1.250 habitatges el 2011, el 75% dels quals d'ús principal, el 12,5% d'ús secundari i el 12,4% restant buit.

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.

- Augmenta el seu nombre, però no en la mateixa proporció que els secundaris i els buits.

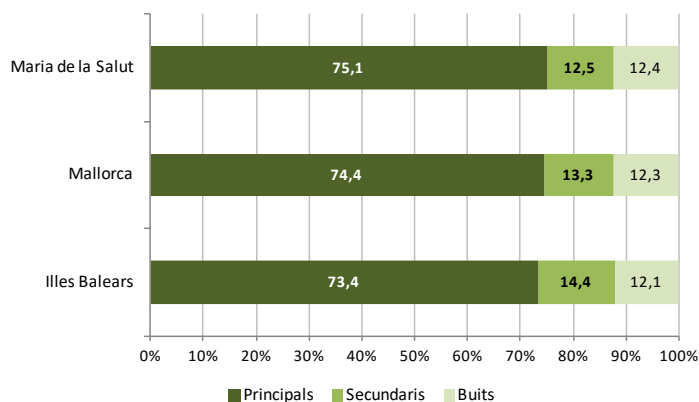
El 2021 el nombre total d'habitatges estimats era de 1.370 unitats, un 9,6% més que el 2011.

- Els habitatges d'ús principal redueixen el seu volum en una mica menys d'una cinquantena mentre que els destinats a altres usos l'augmenten en una mica més de 160 unitats, redistribuint la proporció a 65,3% d'ús principal i augmentant el dels altres usos al 34,7%.



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

La diferència respecte a Mallorca és molt minsa, mentre que respecte a les Illes Balears és una mica més gran en els d'usos principal i secundari, però quasi igual en els buits.



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

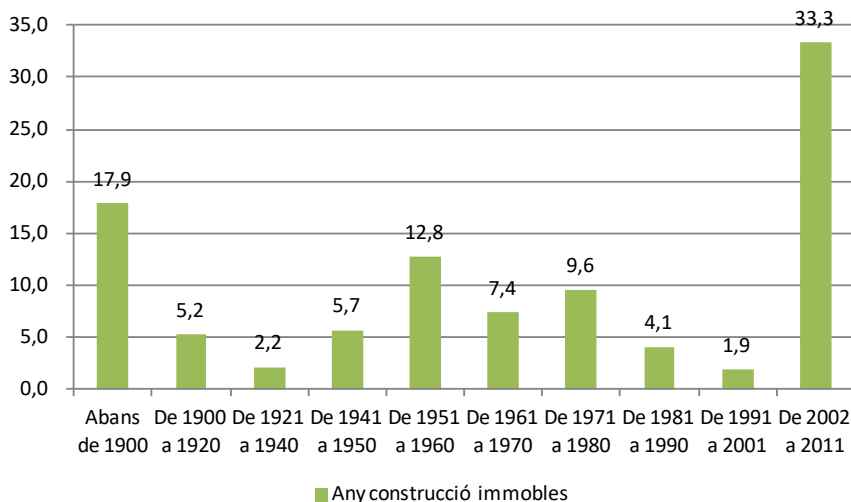
El 2021 el nombre total d'habitatges estimats era de 1.370 unitats, un 9,6% més que el 2011.

- Els habitatges d'ús principal redueixen el seu volum en una mica menys d'una cinquantena mentre que els destinats a altres usos l'augmenten en una mica més de 160 unitats, redistribuint la proporció a 65,3% d'ús principal.

Els edificis són majoritàriament unifamiliars, amb el 97,7% del total, el 2,2% és bifamiliar i únicament hi ha un edifici plurifamiliar de sis immobles.

- El 94% dels immobles són habitatge.

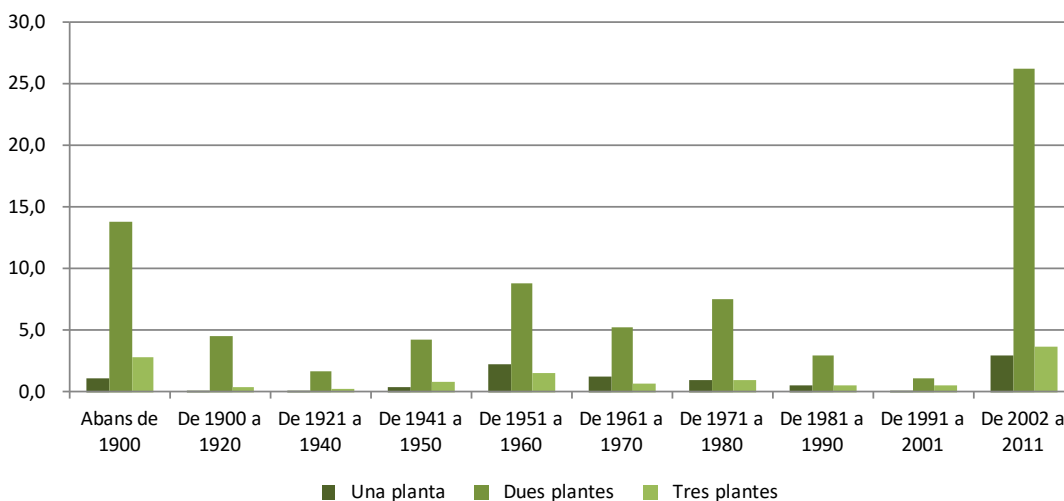
Pel que fa a l'antiguitat, dominen els immobles construïts entre el 2002 i 2011 amb el 33% i els anteriors a 1900 amb el 18%.



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

Una mica més de tres quartes parts dels immobles són de dues plantes, el 12,5% de tres i el 10,2% d'una.

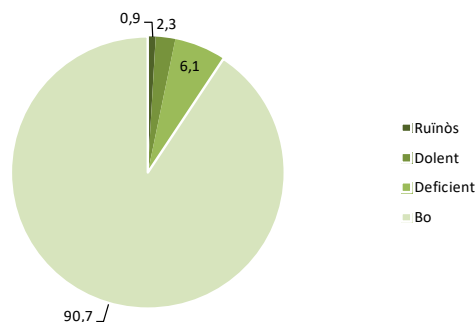
- El gruix dels edificis de dues plantes es van construir entre el 2002 i 2011.



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

El 91% dels edificis estan en bon estat de conservació i el 6% en deficient estat de conservació.

- Dels que estan en estat deficient de conservació, el gruix se'l distribueixen en parts iguals entre els anteriors al 1900 i els acabats entre el 2002 i 2011.



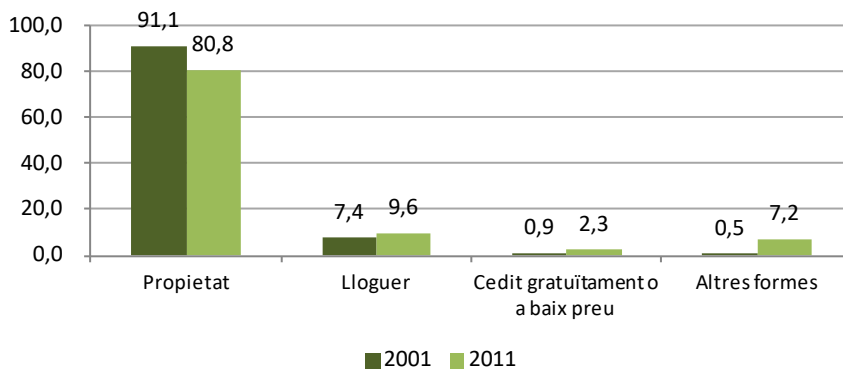
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

El règim de tinença de l'habitatge principal dominant el 2011 és el de propietat, amb gairebé el 81% del total.

- El 60% ho era per herència o donació.
- El 25% tenia pagaments pendents.

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.

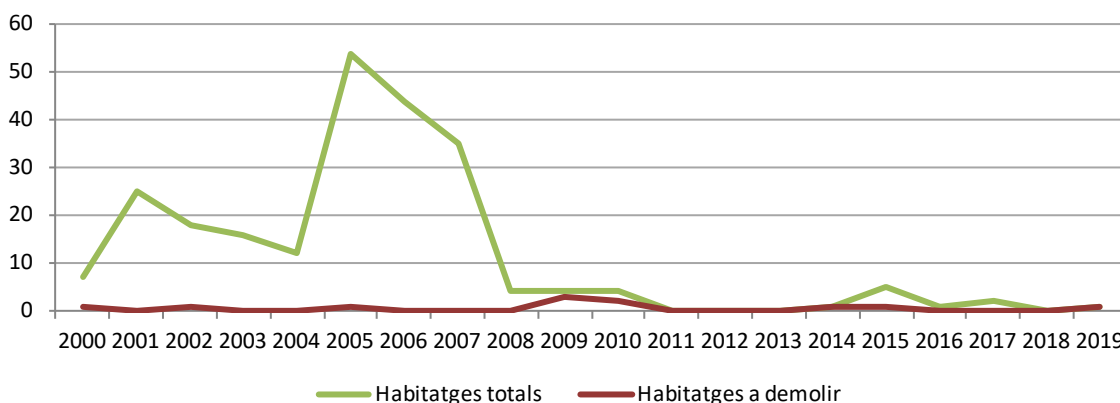
- Havien augmentat també el nombre d'habitatges de propietat amb pagaments pendents mentre que es reduïa els que ja el tenien completament pagats.



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

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.

- 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 98% 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.



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

Per a l'anàlisi de mercat s'ha avançat amb una mostra obtinguda de portals immobiliaris d'abast global (idealista, habitaclicia, fotocasa, etc.) que haurà de ser completada per al document d'aprovació inicial.

Segons aquesta, entorn el 4,3% dels habitatges estimats el 2021 a Maria de la Salut estarien al mercat de l'habitatge, 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 té unes dimensions mitjanes grans, inclús el de lloguer.
- L'habitatge d'obra nova té un preu mitjà més car que el de segona i és de dimensions una mica més petites que el de segona mà.

	Oferta novembre 2021					% habitatges 2021
	Nre	Pes	Superfície	Preu mitjà	€/m ²	
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.

L'habitatge unifamiliar entre mitgeres representa el 46,5% de la mostra i l'unifamiliar de les finques rústiques el 35%.

- Els habitatges entre mitgeres són els més antics de mitjana, inclús més que les finques rústiques.
- L'habitatge en edifici plurifamiliar suposa únicament el 7% de la mostra i és l'oferta més barata si s'exceptua una caseta de petites dimensions.
- Amb tot, l'edifici pot entrar dins aquesta categoria atès que té tres pisos independents i l'oferta possibilita tant l'adquisició del conjunt com de les unitats per separat.

L'oferta més cara la constitueix un habitatge de tipus xalet en finca rústica, a més de l'edifici esmentat.

	Nre	Pes	Superfície		Preu	€/m ² c	Antiguitat
			Habitacions	(m ² c)			
Adossat	1	2,3	3,0	154,0	215.000,0	1.396,1	2.007,0
Caseta	1	2,3	1,0	30,0	73.500,0	2.450,0	
Dúplex	1	2,3	3,0	100,0	175.000,0	1.750,0	2.007,0
Edifici	1	2,3	7,0	608,0	1.100.000,0	1.809,2	
Entre-mitgeres	20	46,5	3,9	232,8	306.175,0	1.272,0	1.921,0
Finca rústica	15	34,9	4,1	618,7	758.466,7	3.070,0	1.949,3
Pis	1	2,3	3,0	114,0	152.000,0	1.333,3	2.005,0
Planta baixa	1	2,3	3,0	83,0	165.000,0	1.988,0	
Rústic/xalet	1	2,3	5,0	244,0	1.275.000,0	5.225,4	
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

Font. Elaboració pròpia a partir de portals immobiliaris.

De l'obra nova destaca l'oferta de 4 projectes d'habitatges unifamiliars tipus xalets i dues promocions de 10 habitatges adossats cadascun.

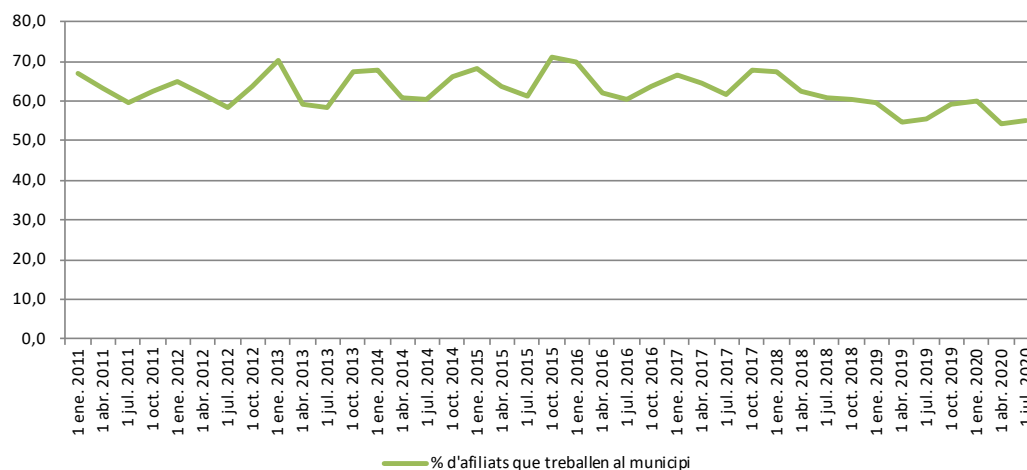
Un terç de l'habitatge en lloguer es situa en edifici plurifamiliar i estan entre els preu més assequibles, entre els 650 i 895 €.

- L'oferta més assequible és un casa de 50 m² per 500 €/mes.

1.2.7 Activitat i capacitat econòmica de la població

A 1 de juliol del 2020 a Maria de la Salut hi havia 845 afiliats a la Seguretat Social, dels quals el 55% treballaven en el municipi, un percentatge menor que el gener de 2011, en què ho feien el 67%.

- Entre el primer trimestre de 2011 i el tercer del 2020 ha augmentat un 19,5% el nombre d'afiliats residents al municipi, però s'ha reduït en el 2% els que hi treballen.
- El nombre d'afiliats que treballen fora del municipi augmenta el mes de juliol de cada any i en menor mesura l'octubre.



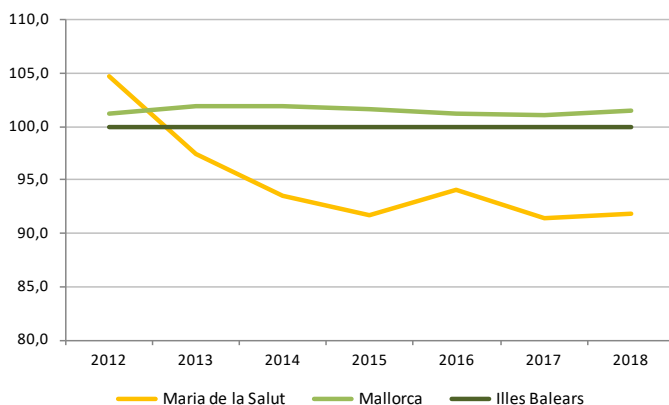
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

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.
- L'atur ha estat més femení que masculí fins al juny del 2008. A partir de la crisi i fins a juny del 2020, el pes ha canviat si bé que la diferència es redueix des del 2016.

El sector de serveis és el més afectat amb el 76% el novembre de 2020, afectant sobretot l'hostaleria (19%) i el comerç (17%), sectors que s'han vist seriosament afectats amb la crisi derivada de la Covid-19.

Maria de la Salut ha passat de ser un municipi amb més capacitat econòmica que les Illes Balears i Mallorca el 2012, a tenir-ne menys en la resta d'anys, amb una davallada molt forta fins al 2015, una petita recuperació el 2016, i una nova davallada el 2017.



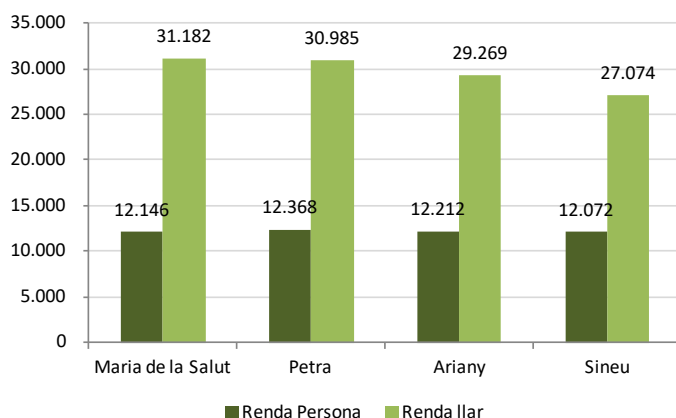
Font. Pàgina web de l'IBESTAT i elaboració pròpia.

- Els salaris aporten el 63% als recursos el 2017, un punt percentual menys que el 2012, mentre que els que procedeixen de l'excedent brut d'explotació (renda mixta), succeeix a la inversa, amb el 32% el 2017, un punt més que el 2012.

La capacitat econòmica de les llars de Maria de la Salut és més gran que la dels seus municipis veïns, més respecte a Sineu i menys respecte a Petra.

- La relació canvia una mica respecte a les persones, en què llevat de Sineu, és una mica més petita a Maria de la Salut.

Renda neta mitjana per llar i persones (€), 20185



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

Així mateix, el 19% de la població viuria el 2018 en llars amb ingressos inferiors als 10.000 €, proporció una mica més petita al districte 1, el 18,8%, i més gran al districte 2, el 19,9%.

- Amb tot, al districte 1, un 6% viurien en llars amb ingressos inferiors als 5.000 € mentre que al districte 2 hi residirien el 4,6%. La mitjana del municipi és de 5,3%.

a.3 El planejament vigent

a.3.1 El planejament local

El planejament vigent a Maria de la Salut és la **revisió les Normes Subsidiàries del 1997**, publicades al BOIB el 20/01/1998, revisant les anteriors NNSS del 1990, de les quals s'havien aprovat modificacions importants juntament amb un canvi de criteris urbanístics i polítics que feien necessària la seva revisió.

La revisió de les NNSS del 97 va fer una **aposta valenta per revertir el model de creixement anterior, desclassificant els dos sectors SAU 1 i SAU 2** Mont Blanc, previstos anteriorment i no preveient cap sector de sòl apte per urbanitzar que suposés un creixement fora del nucli urbà.

Les noves propostes de millora de la vialitat i obtenció de nous espais lliures es preveuen mitjançant Actuacions Asistemàtiques (A.A.) a gestionar amb el sistema d'expropiació.

Respecte la regulació del sòl urbà es preveuen **únicament dues zones edificables**, CA Casco Antiguo i Intensiva, juntament amb dues zones que haurien de ser considerades sistemes urbanístics, SCI Serveis Complementaris Infraestructures i EQ Equipaments cívics culturals.

A la zona CA es distingeixen diferents tipologies d'interès arquitectònic: Singular, Gòtica, Molinos i Andaluza o Mora, les quals s'indiquen al plànol de tipologia, que no es podran enderrocar i qualsevol intervenció seguirà l'establert a l'article 131.6 de les Normes que exigeix informe favorable de la comissió municipal de Cultura per a obtenir llicència.

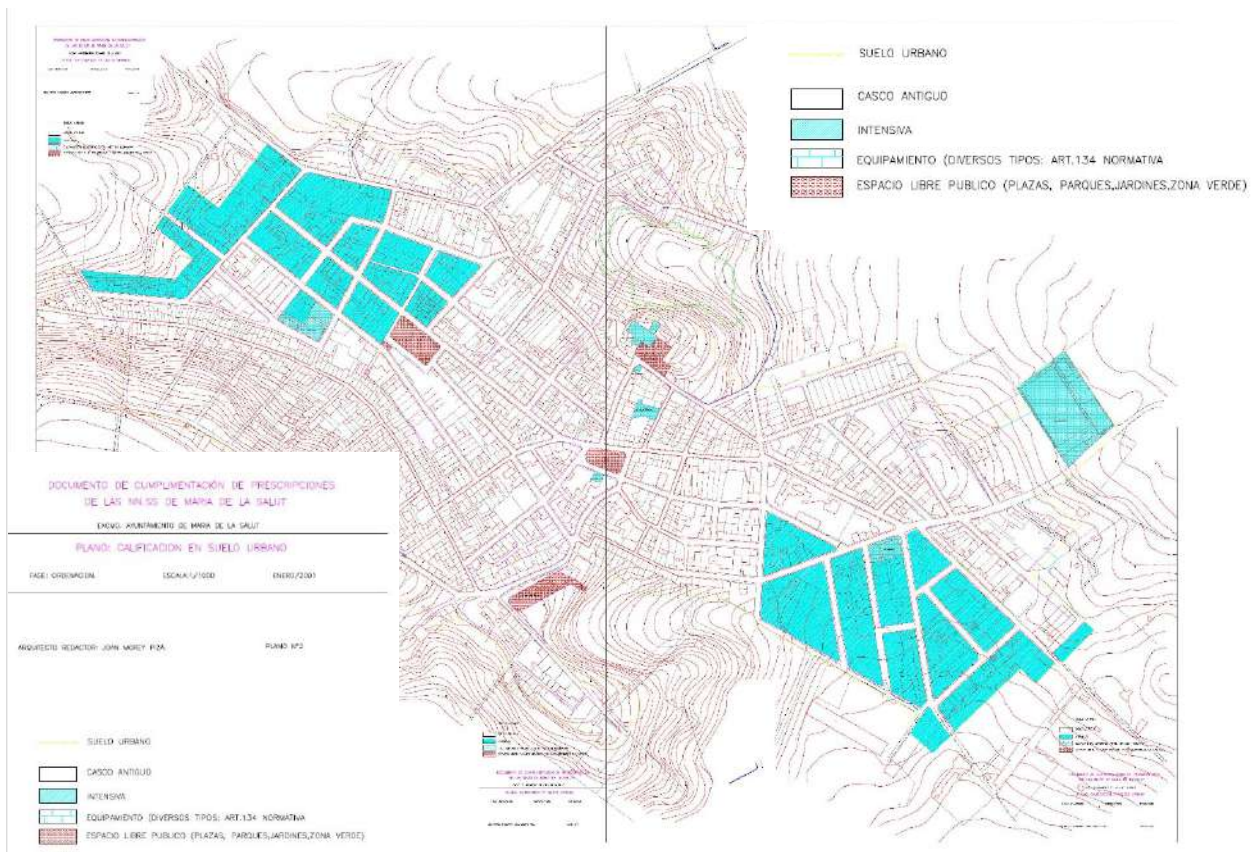
Respecte el sòl rústic es preveuen tres grans àrees:

- Sòl no urbanitzable d'especial protecció: corresponent a la zona de garriga o "monte bajo". S'admet únicament un habitatge per parcel·la. Superfície mínima segregació 3 Ha
- Sòl no urbanitzable de règim general que inclou tres subclaus, on s'admet també un únic habitatge per parcel·la amb les condicions de parcel·lació següent:
 - o Forestal: 5 Ha
 - o Agrícola extensiva: 3 Ha
 - o Agrícola intensiva: 1,4 Ha
- Sòl no urbanitzable de sistemes generals: només s'admeten els usos previstos a cada sistema.

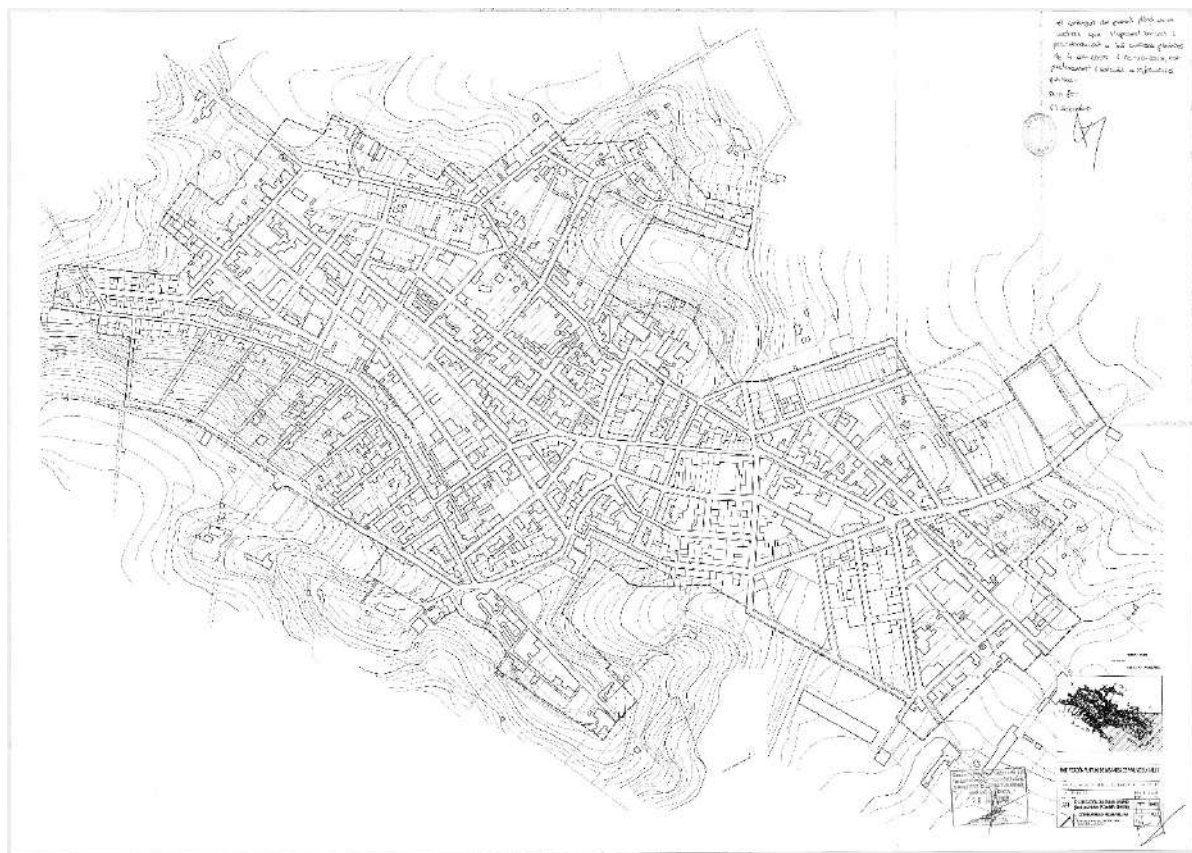
Al Juliol de 2002 es va aprovar el Catàleg de Protecció d'edificis i béns, que posteriorment al 2013 es va aprovar inicialment l'adaptació del catàleg al PTIM, sense assolir encara l'aprovació definitiva.

De les modificacions aprovades des de 1997, la més important és la MPNSS que incorpora al sòl urbà el solar actualment ocupat per l'escola CEIP Maria de la Salut, com a resultat del conveni signat el novembre de 2008.





Plànols ordenació NNSS Maria de la Salut. Font: Web Ajuntament



MPNNS Modificació límit sòl urbà 2008.

a.3.2 Diagnosi crítica del planejament vigent

En primer lloc cal tenir en compte que les NNSS van ser redactades fa més de 20 anys, un temps de gran avenç tecnològic pel que fa a les eines de planificació i accés a la informació, amb l'aparició dels Sistemes de Informació Geogràfica, les anàlisis de dades i l'accés a la cartografia.

Durant aquest temps de vigència també s'han aprovat noves lleis amb efectes importants sobre la gestió urbanística i de planejament territorial (el PTIM, la Llei 12/2017 d'Urbanisme, el Reglament 2/2014, el Decret Llei 9/2020 de mesures urgents de protecció del territori, etc.).

Les actuals NNSS són grafiades sobre cartografia no actualitzada, els plànols d'ordenació mostren una manca de precisió en l'ordenació detallada de l'edificació i no tenen en compte l'adaptació a la parcel·lació existent.

Es considera que el planejament vigent, tot i indicar a la memòria i normativa algunes actuacions pel que fa a la xarxa viària, es limita a realitzar una regulació d'allò existent, sense definir quin model urbanístic es proposa i sense establir estratègies d'actuació. Entenem que el Pla General ha de marcar els objectius de desenvolupament urbà, definint quina ha de ser l'estructura del futur, no només pel que fa a les carreteres, si no l'estructura interna del nucli urbà, els itineraris accessibles, l'estructura dels espais lliures i la relació amb els equipaments.

Es valora positivament **la reducció del creixement que proposaven les NNSS de 2015**, fet que es podria considerar avançat al seu temps, i s'adequa a l'actual criteri d'evitar el creixement extensiu de baixa densitat que suposa una major ocupació del territori.

Es **detecten discontinuïtats i dificultat de connexió en sentit transversal**, on es preveuen algunes actuacions d'expropiació puntuals, la majoria de les quals no s'han executat.

Així mateix per al sòl rústic es detecta una manca de propostes en l'estructura de camins rurals, la millora de la connectivitat ecològica i la regulació de les activitats relacionades amb l'entorn natural, adequant-les a la nova legislació sectorial i permetent-ne la seva explotació de manera respectuosa amb l'entorn.

Respecte la regulació de les NNSS per a les zones de nucli urbà es considera que si bé es realitza una bona diagnosi de les diferents tipologies existents, la regulació de la normativa **no estableix els criteris necessaris per garantir la renovació i revitalització del teixit històric**, delegant les condicions d'actuació en una llicència per part de la comissió de patrimoni.



Elements patrimonials de Maria de la Salut

Es considera que caldria realitzar una regulació que defineixi els principals paràmetres que han de garantir el manteniment del caràcter històric i tradicional, sense que aquesta sigui un bloqueig a la renovació del parc d'habitatges a les noves necessitats. Entenem que mantenir un nucli viu passa per una normativa que permeti l'adaptació dels habitatges als nous requeriments d'habitabilitat, accessibilitat i implantació de noves activitats, evitant el seu abandonament.

En aquesta memòria es tenen en compte les diferents tipologies que servirà de base per realitzar una regulació normativa del caràcter propi de les diferents zones, establint quines seran les característiques formals que mantinguin la protecció ambiental dels diferents eixos històrics, el carrer Major i carrer de l'Església, o del carrer s'Arraval. Entenem que **la protecció del patrimoni no es limita a la inclusió d'elements singulars al catàleg, si no que cal establir una regulació i protecció dels elements característics** fruits d'un mateix saber constructiu o tècnica tradicional, que ha acabat formalitzant aquest conjunt d'edificacions, que potser per si soles no tenen interès, però **que acaben configurant el paisatge històric del poble**.

Els elements claus per aquesta protecció són els plànols d'ordenació, ajustant la zonificació a les diferents tipologies existents, i una ordenació detallada de l'edificació que tingui en compte la parcel·lació, les alçades, i la profunditat edificable, així com l'esglaonament de l'edificació en terrenys amb pendent. Aquests plànols es complementen amb la Normativa que ha de definir els elements bàsics per mantenir el teixit històric, croquis normatius de composició de façanes, els elements sortints, materials, l'ample màxim de parcel·la i les condicions d'agrupació per tal de mantenir el ritme parcel·lari, etc. D'aquesta manera es permet renovar l'edificació no catalogada sense desvirtuar el caràcter històric dels carrers fundacionals de la vila.



Croquis compositius tipologia històrica. Elaboració pròpia

a.3.3 Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM)

El desembre de 2004 es va aprovar el Pla Territorial Insular de Mallorca, instrument de planejament territorial a l'illa.

La zonificació proposada al PTIM inclou la totalitat del sòl no urbanitzable del terme com a Sòl Rústic General (SRG), protegint les àrees boscoses com a SRG – Forestal.

Pel que fa a les infraestructures de comunicacions, no es realitza cap proposta d'intervenció en la xarxa de carreteres que afecti al terme de Maria de la Salut.

La proposta per a les àrees urbanes es limita a definir les àrees de sòl urbà i les àrees de desenvolupament, o sòl apte per urbanitzar. És evident que **amb l'escala territorial en que treballa el PTIM els límits d'aquestes taques no es poden prendre com a àmbits definits a desenvolupar** i és necessària una revisió que defineixi els espais que considerem que poden acollir creixement i estudiar si aquest creixement és coherent amb les projeccions demogràfiques i les limitacions del propi PTIM.

En aquest sentit cal tenir en compte el condicionament del creixement definit a la normativa del PTIM (Modificació número 3 aprovada inicialment el 29 de desembre de 2021) que regula als següents articles la seva extensió màxima.

Norma 6. Creixement turístic, residencial o mixt (ED)

El nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt que els diferents municipis classifiquin en el seu planejament general no podrà superar les superfícies en hectàrees que per a cada un s'indiquen a continuació:

*Maria de la Salut **5,15 hectàrees** per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'ordenació de l'oferta turística, ni lligats a les àrees de reconversió territorial.*

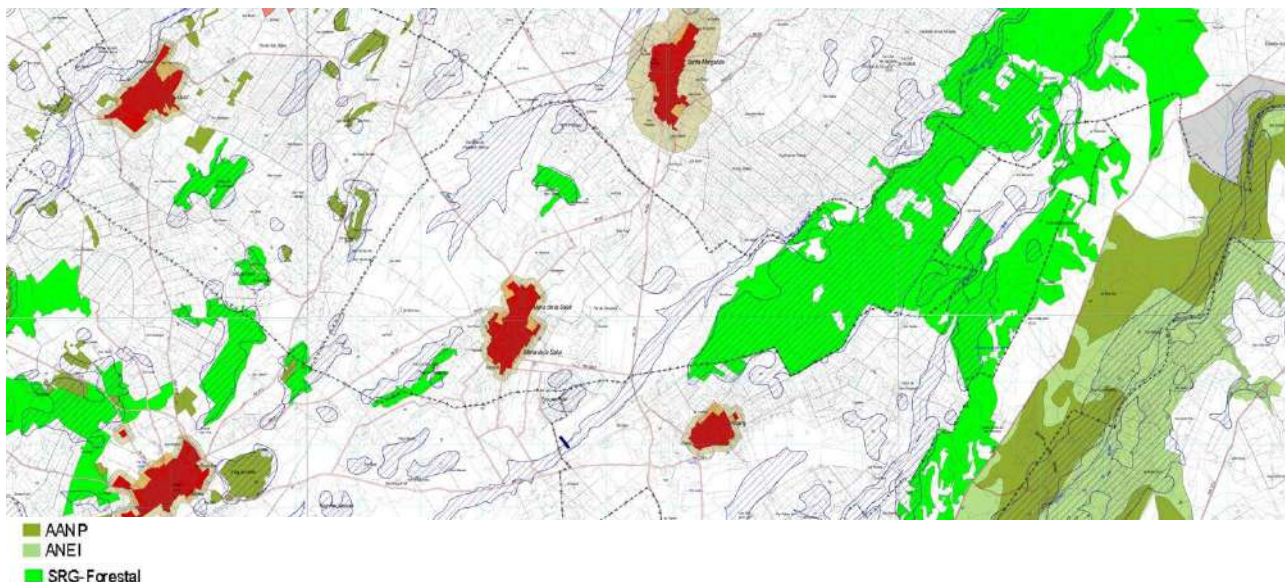
Norma 7. Ubicació del creixement i intensitat d'ús residencial, turístic mixt (ed)

*4. La densitat màxima dels nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per ser urbanitzat, inclosos els lligats a àrees de reconversió territorial, destinat a ús residencial, turístic o mixt, serà de 60 habitants per hectàrea per a les zones turístiques, de 120 habitants per hectàrea a les zones no turístiques dels termes municipals de Palma, Inca i Manacor, i de **100 habitants per hectàrea a la resta de l'illa. En tots els casos cal descomptar per al còmput les superfícies destinades a sistemes generals.***

*Al sòl urbanitzable o apte per a la urbanització aprovat definitivament a l'entrada en vigor d'aquest Pla territorial en el qual no es limiti el nombre màxim d'habitatges que es poden construir, es considerarà com a nombre màxim el **d'un habitatge per cada cent metres quadrats (100 m2) edificables d'ús residencial**, en tant que el planejament general municipal no en fixi l'índex.*

Norma 9. Reserves mínimes per a sistemes generals

El planejament general municipal haurà de reservar per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta, el 20 % de la superfície del nou sòl de creixement destinat a ús residencial, turístic o mixt.



- Àrees de desenvolupament: AAPI Urbà i Urbanitzable
- Àrees de desenvolupament: Sòl Urbà i Urbanitzable

Caldrà posar especial atenció en la normativa de les categories de sòl rústic previstes al PTIM, ja que la regulació del PG no pot contradir ni ser menys restrictiva que la norma sectorial. Les limitacions per a la construcció de nous habitatges:

Norma 14. Delimitació gràfica de les categories de sòl rústic (ap)

En el sòl rústic comú s'han distingit les següents subcategories:

- a. Dins la categoria de sòl rústic de règim general (SRG), s'ha diferenciat el sòl rústic de règim general forestal (SRG-F), format per àrees majoritàriament ocupades per masses forestals i de bosc baix, de més de vint hectàrees i no incloses en les àrees d'especial protecció de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.*
- b. Dins de la categoria d'àrees d'interès agrari (AIA) s'han diferenciat dues subcategories: àrees d'interès agrari extensives (AIA-E), amb cultius de vinya i oliverar i les àrees d'interès agrari intensives (AIA-I), amb cultius de regadiu.*
- c. Dins de la categoria d'àrea de transició AT, es diferencien dues subcategories: àrea de transició de creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà, i àrea de transició d'harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.*

El PTIM distingeix als plànols les Àrees de Prevenció de Risc (APR), diferenciant el risc per inundació, esllavissaments, erosió, incendi, tot i que les zones de ARP d'incendis han quedat substituïdes per les ZAR (art. 76 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears), que hem incorporat als plànols d'informació.

Norma 19. Règim d'usos d'altres activitats (AP)

- 1. Activitats extractives. c. Ús prohibit a les àrees de prevenció de riscos (APR), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG), llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres. Mentre no es produeixi l'adaptació del planejament municipal, d'acord amb la norma 59 d'aquest Pla, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva. A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.*

(...)

- 3. **Habitatge unifamiliar aïllat:** c. Ús condicionat a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició d'harmonització (AT-H), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG) al fet que es compleixin els requisits addicionals de la **norma 20 d'aquest Pla.***

Norma 20. Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat (AP)

3. Quan suposi una nova construcció d'edificacions o un canvi d'ús d'altres ja existents, la parcel·la haurà de comptar amb la superfície assenyalada per a aquest ús pel planejament general, que, en tot cas, no podrà ser inferior a:

- a. Cinquanta mil metres quadrats (50.000 m²) per als terrenys qualificats com a sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP).*
- b. Catorze mil metres quadrats (14.000 m²) per als terrenys qualificats com a àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició d'harmonització (AT-H) i sòl rústic de règim general (SRG).*

6. En el cas d'habitatges existents, s'estarà a allò disposat a la norma 28 d'aquest Pla.

Norma 28. Règim d'habitatges existents (ED)

*El planejament general municipal, als efectes del que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, **haurà de regular els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, d'acord amb aquests requisits mínims:***

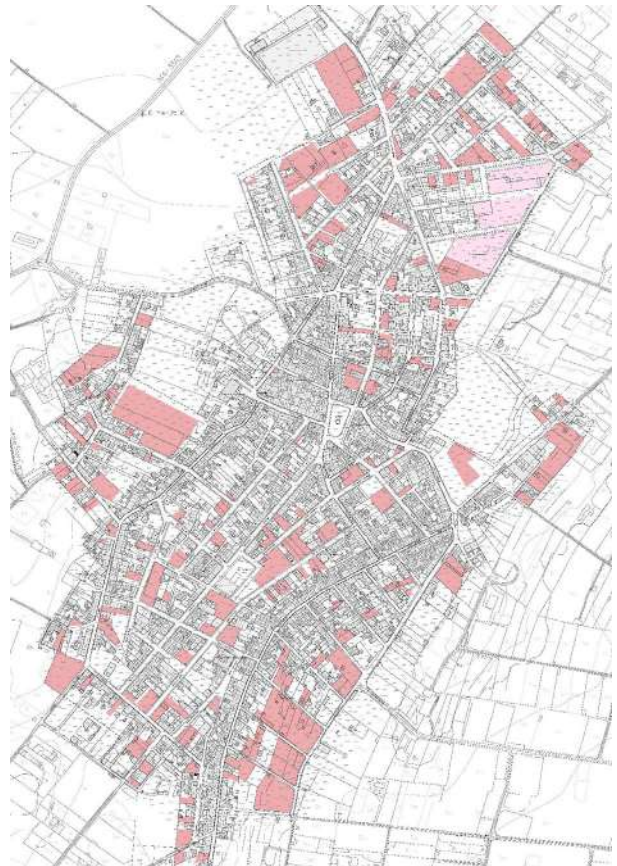
- a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívocues pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.*

- b. Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.*
- c. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el Pla.*
- d. Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats al planejament general municipal o en aquest pla en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.*

a.3.4. El potencial del planejament vigent

Per tal de valorar el creixement previst cal considerar en primer lloc quin és el potencial actual al sòl urbà, és a dir, el nombre d'habitatges que es poden edificar si s'arriben a construir els solars existents. S'ha realitzat un estudi d'aquest potencial, a partir de l'Estudi de sòl vacant que va elaborar la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat al 2015. Actualment hi ha 213 solars edificables al nucli urbà.

Tot i així cal entendre que l'existència de solars no significa que aquesta resolgui les necessitats d'habitatge, ja que al ser propietat de privats la seva construcció està condicionada a diferents factors. Per això cal estudiar quina és la demanda d'habitatge exclosa per tal de poder preveure les actuacions que permetin reservar habitatge en algun règim de protecció, especialment pel que fa a la emancipació dels joves perquè no hagin de marxar del poble.



Sòl vacant. Elaboració pròpia

Càlcul potencial nucli urbà

- Sòl vacant residencial Sup.: 113.600 m²s
- Sòl ocupat ús industrial Sup.: 13.360 m²s

Sòl vacant nucli urbà: 113.600 m²s + 13.360 m²s = 126.960 m²s de sòl vacant total

Per tal de calcular el potencial d'habitatges del nucli urbà, s'ha calculat gràficament les parcel·les que es podrien crear al sòl vacant, illa per illa (veure plànol i.09). Aquest càlcul, dona com a resultat 375 parcel·les, que donat les característiques tipològiques del municipi i el domini total de unihabitatge, es consideren que les parcel·les vacants donarien lloc a 375 habitatges unifamiliars.

Aplicant el coeficient corrector de 0,5¹, podem concloure que l'actual sòl vacant podria assolir, en vigència del Pla General, un nombre de 187 habitatges.



Imatges de diferents casuístiques de solars no edificats

¹ Aquest coeficient respon a la casuística de solars buits destinats a horts, aparcaments o a reserves dels propietaris per a futur habitatge dels seus familiars. Per tant és un coeficient que pot variar segons les dinàmiques que es produeixin.

a.4 Els sistemes urbanístics

a.5.1 Els espais lliures

El planejament vigent qualifica un total de 4.881,61 m²s com espais lliures en sòl urbà consolidat i preveu una nova peça a la cantonada dels carrers de Ses Corbates i Carrer Es Pujolet suposant un total de 7.097,12 m²s. Aquesta superfície es troba repartida només en tres espais: la plaça del Mercat, la Plaça de Dalt i sa Plaça:

	Espais lliures	Superfície (m ² s)	Ràtio
Existents	Plaça del Mercat	2.034,10	
	Plaça de Dalt	1.589,86	
	Sa Plaça	1.257,65	
	TOTAL Existents	4.881,61	
Proposats PV	c. Ses Corbates	2.215,50	
Total Espais lliures		7.097,12	3,16 m²s/hab

Aquests espais, es troben tots concentrats cap a la meitat sud del nucli urbà, deixant la part nord desproveïda de cap tipus d'espai lliure públic.

Després d'analitzar aquests espais, tant sa Plaça com la Plaça de Dalt, tot i ser espais lliures, són places urbanitzades que només compten amb vegetació puntual. La Plaça del Mercat és la única que compta amb una àrea de paviment tou permeable.



Sa Plaça



Plaça de Dalt



Plaça des Mercat

Si considerem la població actual de la vila de 2.245 habitants, obtenim una ràtio de 3,16 m²s/hab, molt per sota dels 5 m²s/hab que s'indiquen com a mínim a l'article 37 de la LUIB. En conseqüència el pla haurà de reservar nous espais lliures per assolir l'estàndard legal indicat.

a.5.2 Els equipaments

Per tal d'avaluar l'estat actual dels equipaments i les necessitats s'ha realitzat un estudi dels equipaments existents i les reserves previstes al planejament vigent.

Maria de la Salut compta amb un total de **24.804,39 m²** de sòl amb equipaments en ús i una reserva qualificada de 1.923 m² de sòl per a nous equipaments.

Tenint en compte que la població actual és de 2.245 habitants, la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de **11,05 m²s/hab.**

S'ha fet una anàlisi dels equipaments existents diferenciats per tipus segons indica la *Norma 57 del Pla Territorial*:

- **Equipaments administratius:** L'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.
- **Equipament sanitari:** el municipi compta amb una Unitat Bàsica de Salut bastant nova que es va construir gràcies a la cessió anticipada d'uns terrenys situats al carrer des Pujolet. Té una superfície de casi 800 m² on atenen un metge, una infermera i un pediatre. En cas de necessitar una assistència diferent, els habitants de la vila poden acudir al centre de Prestació d'Atenció d'Urgències a Sineu o bé a l'Hospital General d'Inca.
- **Equipaments assistencials:** al centre de la vila trobem el Casal per a la tercera edat i el local d'entitats on antigament hi havia la Biblioteca Municipal. Tot i que el municipi no compta amb una residència d'avis, tenen accés a la que hi ha al municipi veí de Petra.
- **Equipaments esportius:** és la tipologia amb major superfície degut a 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 tennis, una altra de pàdel i una piscina. Excepte la de bàsquet, la resta són totes pistes descobertes.
- **Equipaments culturals:** el municipi compta amb 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.
- **Equipaments educatius:** la vila compta amb 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 d'altres municipis veïns. Aquests terrenys també formen part de la mateixa cessió anticipada que va permetre la construcció del nou Ambulatori.
- **Equipaments de servei i emmagatzematge:** el municipi compta amb un punt verd situat al costat del cementiri.
- **Equipaments funeraris:** d'acord l'article 23.2 del Decret 11/2018, tots els municipis de les Illes Balears, han de disposar d'un cementiri amb la capacitat adequada a les característiques de la seva població. El municipi de Maria de la Salut disposa d'un cementiri amb capacitat suficient i no es preveu cap ampliació. A l'exterior compta amb un aparcament amb 55 places.



CEIP



Ajuntament



Unitat Bàsica de Salut

Al quadre següent es mostren les superfícies que es destinen a cada tipus:

		Superfície (m ² s)	Ràtio (m ² s/hab)
Equipament Administratiu - Ea			
e01	Ajuntament	184,74	0,08
Equipament Sanitari - Es			
e02	Unitat Bàsica de Salut	721,26	0,32
Equipaments Assistencials - Eas			
e03	Casal Tercera Edat	1.342,35	
e04	Associació Segona Edat	90,69	
TOTAL Eas		1.433,04	0,64
Equipament Esportiu - Ee			
e05	Poliesportiu	11.034,85	4,92
Equipaments Culturals - Ec			
e06	Església	983,33	
e07	Biblioteca	1.198,03	
e08	Arxiu Municipal	1.796,33	
TOTAL Ec		3.977,68	1,77
Equipament Educatiu - Ed			
e09	CEIP Maria de la Salut	3.348,82	1,49
Equipament Funerari - Ef			
e10	Cementiri	3.462,08	1,54
Equipament Serveis i emmagatzematge - Ese			
e11	Punt Verd	641,91	0,29
Total equipaments existents		24.804,39	11,05

a.5 Els serveis urbans

La informació que s'ha pogut obtenir sobre la situació i estat dels serveis urbans s'ha grafiat al plànol i.10 Xarxes de serveis dels plànols d'informació. Som conscients de que no és una informació complerta, però almenys permet ser un punt de partida per avaluar necessitats i ampliacions en el futur. A aquest apartat incorporem la informació facilitada pels organismes responsables.

1. Sanejament (ABAQUA)

Les aigües residuals del nucli urbà de Maria de la Salut són tractades a l'EDAR de Sineu-Petra-Ariany-Maria, que també dona servei als nuclis urbans de Maria de la Salut, Sineu i Petra.

Els paràmetres de disseny de l'EDAR de Sineu-Petra-Ariany-Maria són:

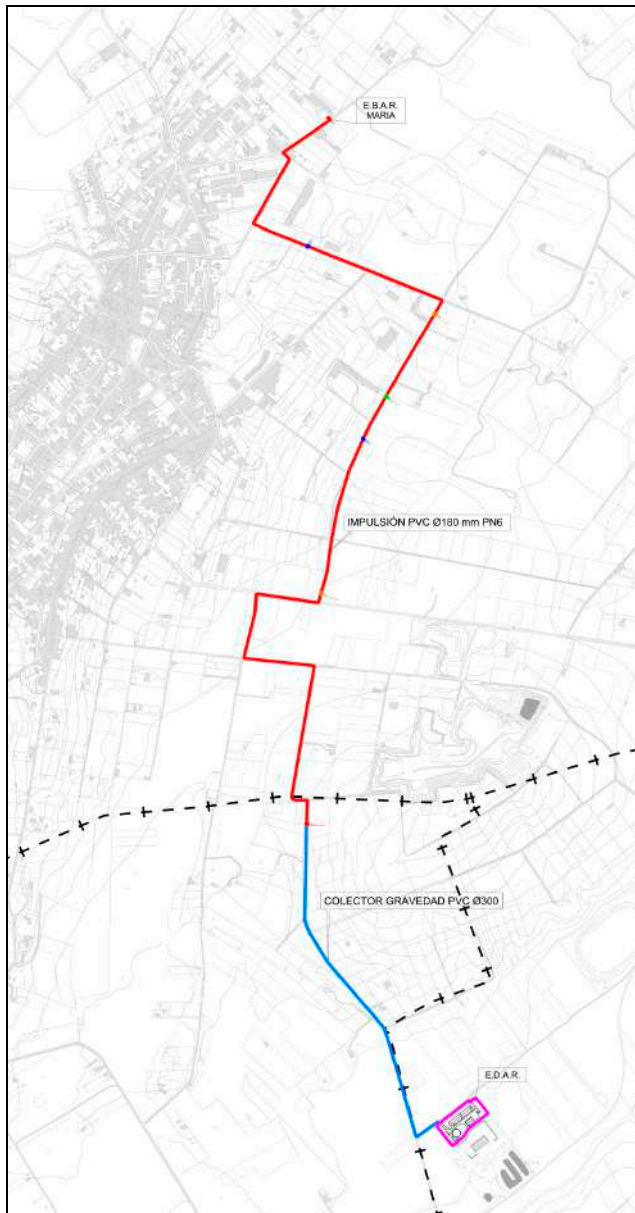
PARAMETRES ACTUALS DE DISSENY DE L'EDAR SINEU-PETRA-MARIA-ARIANY	
Cabal:	2.000 m ³ / dia
Població equivalent ⁴ :	11.667 h.e.
Població:	10.000 hab.
DBO ₅ :	350 mg/litre .

Actualment Abaqua, com a titular del sistema general de sanejament i depuració associat a l'EDAR, està preparant la remodelació del sistema mitjançant el Projecte "*Ampliació i millora de tractament de l'EDAR de Sineu-Petra-Maria-Ariany (T.M. Ariany)*", actualment en fase de redacció.

Amb l'execució de les obres definides en el projecte esmentat, els paràmetres futurs serien els següents:

PARAMETRES FUTURS DE DISSENY DE L'EDAR SI NEU-PETRA-MARI A-ARIANY	
Cabal:	2.500 m ³ / dia
Població equivalent:	14.583 h.e.
Població:	10.000 hab.
DBO ₅ :	350 mg/litre.

El projecte també preveu actuacions de substitució i millora al sistema general de sanejament (col·lectors generals d'aigües residuals i estacions de bombament), dins el terme municipal de Maria de la Salut.

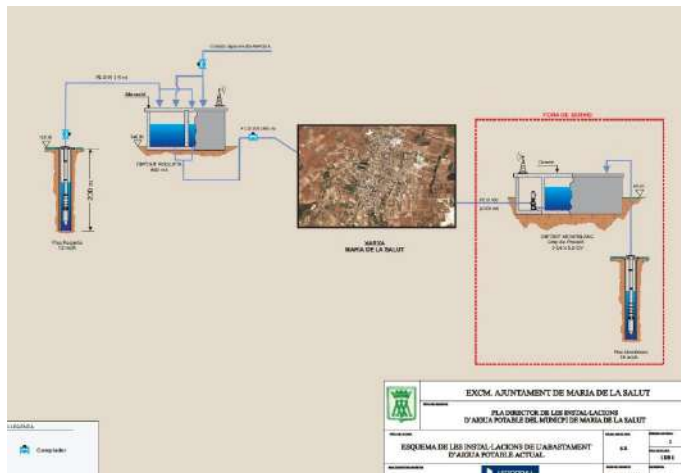


Col·lector en alta i situació EDAR. Font: ABAQUA

2. Xarxa aigua

El municipi compta amb dos pous: un a la zona de Montblanc i l'altre el pou de Roqueta, però no eren suficient per a garantir el subministrament necessari del municipi. Actualment el subministrament d'aigua potable està garantit per ABAQUA; amb l'arribada d'aquesta nova artèria de subministrament va provocar el tancament del pou i del dipòsit de Montblanc, que ja no es troba operatiu. El pou de Roqueta, però, si segueix operatiu proporcionant un 25% de l'aigua subministrada.

Així, doncs, el 75% de l'aigua subministrada al municipi prové de l'Agència Balear de l'Aigua garantint el subministrament per a una població de 2.227 habitants. Tenint en compte que el municipi es troba sovint en estat de prealerta per sequera, la xarxa de subministrament cal que sigui capaç de garantir el subministrament tenint en compte les previsions de creixement establertes a l'apartat de població, d'un creixement de fins a 3.000 habitants aproximadament.



Font: Hidrobal

3. Xarxa elèctrica.

Segons informació facilitada per INKOLAN, al plànol i.10 s'ha grafiat la xarxa existent, distingint entre MT, BT, i indicant les estacions de distribució, que es qualificaran com a serveis tècnics.

Observant el plànol es detecta que alguns carrers que surten de s'Arraval no disposen de xarxa en la seva totalitat. Són els carrers Ribes, d'en Cuco, d'en Nofre, Ferriol i Ses Roses.

4. Xarxa de telecomunicacions.

Existeix una xarxa aèria, operada per dues companyies: Orange i ConectaBalear, que desplega aquest servei a la zona urbana.

5. Xarxa de gas.

No hi ha servei de distribució de gas en el nucli de Maria de la Salut.

6. Xarxa d'enllumenat públic.

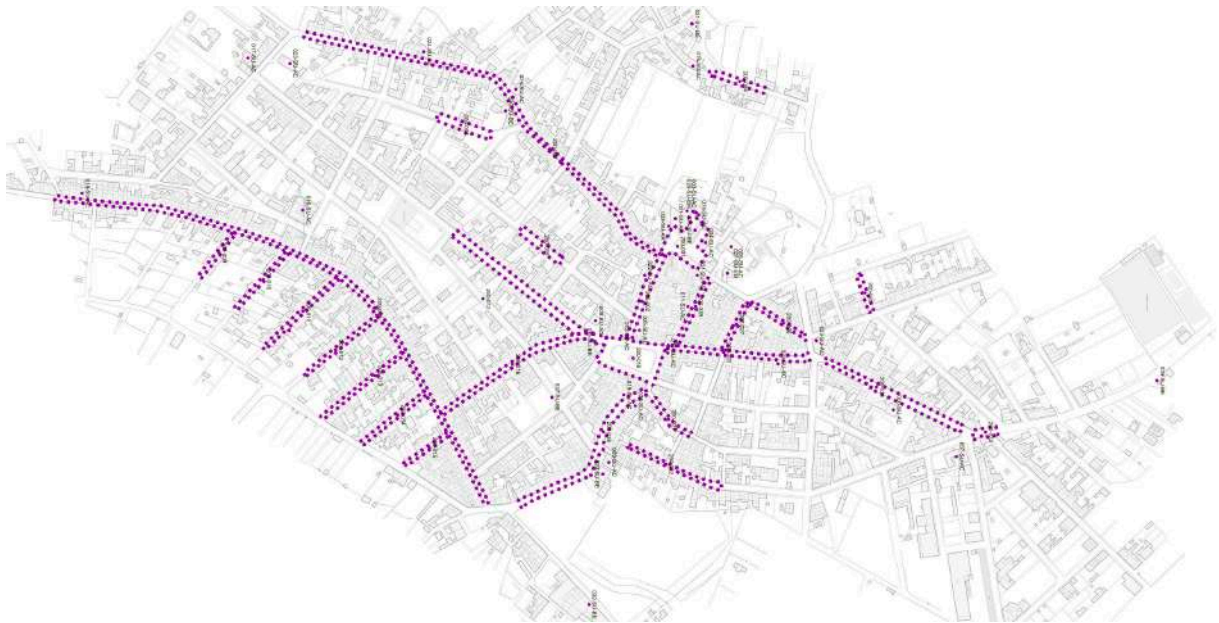
Segons informació municipal. Tots els carrers disposen d'enllumenat, tal com s'ha grafiat al plànol i.10. Tanmateix, s'ignora les seves característiques.

a.6 Els patrimoni cultural

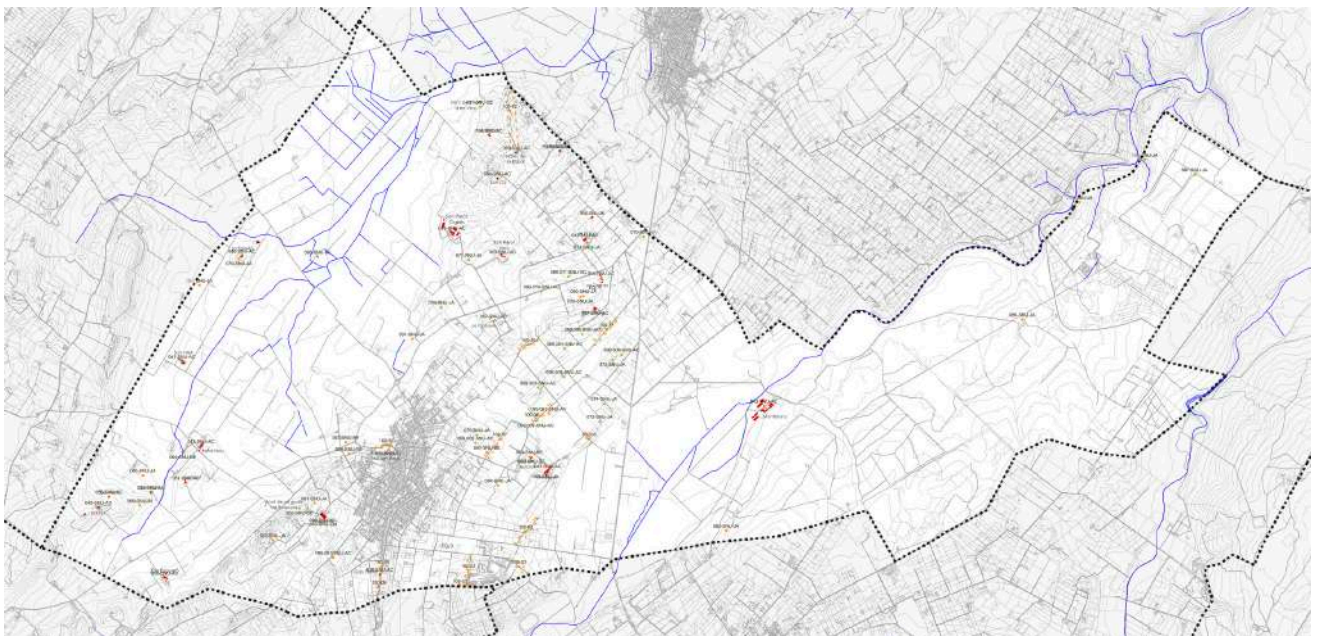
El catàleg de patrimoni es troba en procés de tramitació independent del Pla General.

Vista la documentació en procés de redacció es detecta que una gran part dels elements catalogats al nucli urbà corresponen a cases d'una mateixa tipologia històrica, la protecció de la qual es més recomanable fer-la mitjançant la regulació de la normativa que no pas la catalogació. D'aquesta manera es permetria millorar les condicions constructives sense perdre el paisatge històric.

A títol informatiu, es mostren dues imatges dels plànol elaborat a partir dels elements inclosos al catàleg tant en sòl urbà com en sòl rústic.



Elements catalogats i proteccions ambientals al nucli urbà



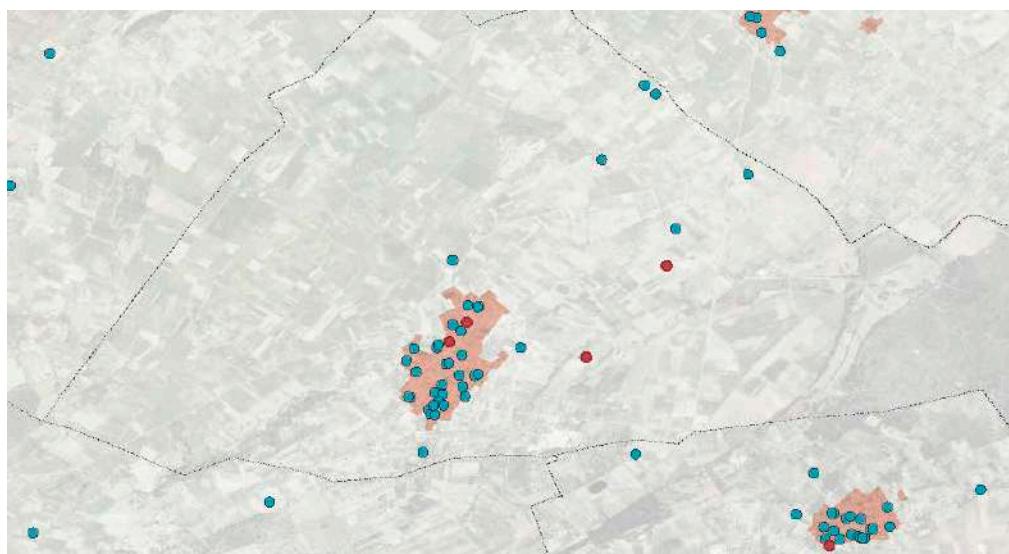
Elements catalogats en sòl rústic

a.7 Activitat econòmica

Aproximació a les activitats existents:

Segons l'IBESTAT a Maria hi ha 52 empreses, sobre les quals domina el sector serveis i hosteleria, seguit per la construcció:

	Maria de la Salut	
(A) AGRICULTURA Y PESCA	4	7,7%
(B-E) INDUSTRIA	8	15,4%
(F) CONSTRUCCIÓN	18	34,6%
(G-U) SERVICIOS	22	42,3%
(H) Transporte y almacenamiento	1	1,9%
(I) Hostelería	10	19,2%
(G,J-U) Resto sector servicios	11	21,2%
TOTAL	52	



- Allotjaments turístics
- Habitatges turístics

Situació allotjaments i habitatges turístics. Font: SIBITSA

Denominació comercial	Grup	Subgrup	Tipus via	Adreça de l'establiment	Núm. de places	Unitats
SON FOGUERÓ	Allotjaments	Agroturisme	Carretera	SINEU-MARIA DE LA SALUT KM 3,4, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT	18	9
ROQUETA	Allotjaments	Agroturisme		PREDIO ROQUETA, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	12	5
DEULOSAL	Allotjaments	Agroturisme		PARCEL·LA 196,POLÍGON. 4, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallo	4	1
SON NIELL	Allotjaments	Agroturisme	Camí	SON NIELL, S/N, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	6	3
ES RAFAL ROIG	Allotjaments	Agroturisme	Polígon	Polígon 5, PARCEL·LA 52. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	26	12
FONT I ROIG	Allotjaments	Turisme d'interior	Carrer	FONT I ROIG, 1. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	16	8
SOM CENTRAL	Allotjaments	Turisme d'interior	Plaça	DEL POU, 6. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	18	9
CUROLLA	Allotjaments	Turisme d'interior	Carrer	ANTONI MONJO, 18. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	22	11
CAN TOMEU	Restauració	Bar	Plaça	DES POU, 22 planta BXS. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
CAN CAMARROTJA	Restauració	Bar	Plaça	DES POU, 19. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
ES CAFE	Restauració	Bar	Plaça	DES POU, 17. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
BAR SON MONJO	Restauració	Bar	Carrer	JAUME BERGAS, 14. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
CAS XIGALE	Restauració	Bar	Plaça	DES POU, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
POLIESPORTIU MUN. MAR	Restauració	Cafeteria		SANTA MARGARITA S/N, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
PUB ES FIXO	Restauració	Cafeteria	Carrer	EIVISSA, 6. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
CA'S METGE MONJO	Restauració	Restaurant	Carrer	ANTONI MONJO, 18. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
CA'S PADRI TONI	Restauració	Restaurant	Carrer	VILLALONGA, 9. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		
MELASSA	Restauració	Restaurant	Plaça	DES POU, 6. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca		

Activitats d'hosteleria i restauració, sense incloure els habitatges turístics

Activitats turístiques existents

Segons dades facilitades pel Consell Insular, a Maria de la Salut hi ha 86 establiments dedicats a l'estada turística: 3 hotels, 4 agroturisme i 79 cases que lloguen habitacions turístiques.

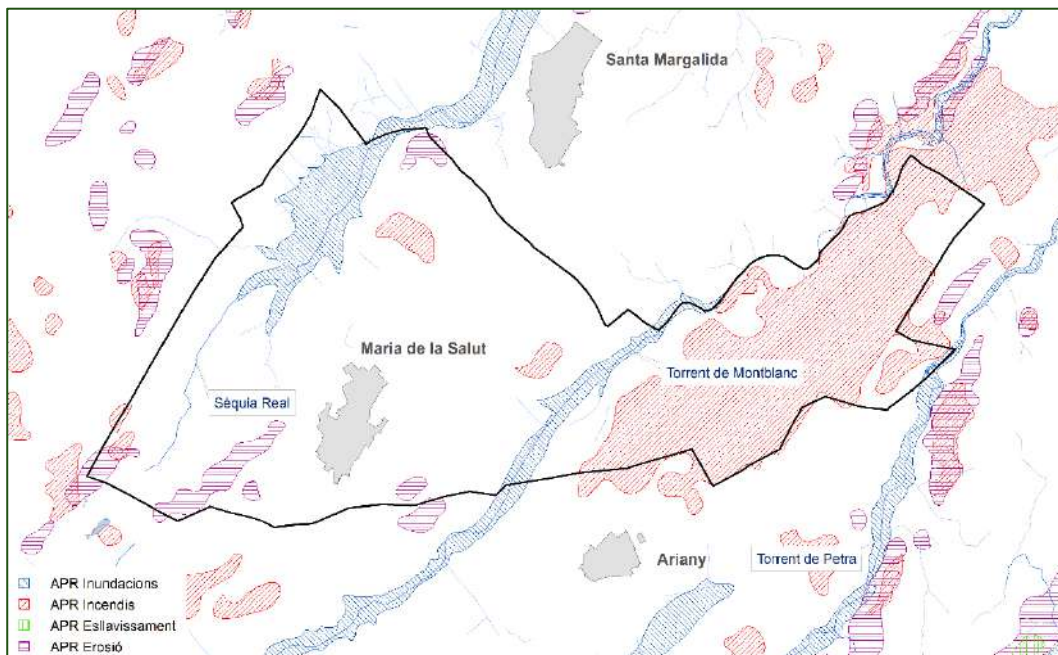
El nombre de places total és de 549, de les quals 56 corresponen als hotels situats al nucli, aspecte que, en època turística, suposa una càrrega en l'estructura de comunicacions i els sistemes del poble que caldrà tenir present a la proposta d'ordenació, especialment pel que fa a les àrees d'aparcament i, en menor mesura, als equipaments esportius.

Riscos ambientals

Pel que fa als riscos ambientals, la cartografia del Pla Territorial de Mallorca recull els riscos d'inundabilitat, incendis, erosió i esllavissaments.

Pel que fa Maria de la Salut, el **risc d'incendis forestals es concentra a les masses de vegetació** identificades com a HIC 5330, i al seu entorn immediat en aquelles zones on l'hàbitat ofereix continuïtat en la massa forestal, a l'extrem est del municipi.

Respecte al **risc d'inundabilitat**, la major extensió afectada es correspon a la **meitat nord de la Sèquia Real**, on s'estén una superfície que arriba a una distància d'uns 600 metres de la llera, així com al Torrent de Montblanc, on ocupa una franja d'amplada desigual, més limitada a l'entorn de la llera.



El municipi també presenta petites extensions amb risc d'erosió situades a l'extrem sud-oest del terme municipal. Pel que fa al risc d'esllavissament, no s'identifica cap punt dins el municipi.

Caldrà doncs, integrar al Pla General els riscos naturals presents al municipi per preveure unes estratègies de desenvolupament compatibles amb els mateixos.

En síntesis, aquest Pla General és **una oportunitat per delimitar una taca urbana amb una franja de transició suau i harmònica amb el seu entorn agrícola**, per tal que el nucli urbà ofereixi unes façanes urbanes ben definides i una imatge de conjunt amb el seu entorn, sense discontinus urbans i intrusions en l'entorn agrícola. En cas de resultar necessari un creixement urbà, caldrà **prioritzar els buits urbans abans de noves extensions**, i aquestes s'hauran de situar adjacents a la taca urbana existent, evitant la proliferació d'urbanitzacions i edificacions aïllades que fragmentin el mosaic agrícola. Pel que fa als espais oberts **caldrà conservar i protegir aquelles zones identificades com a hàbitats d'interès comunitari**, i relligar les clapes de vegetació arbòria i arbustiva del territori per millorar la connectivitat ecològica.

a.9 Conclusions de la diagnosi

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

Les principals problemàtiques detectades són:

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

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

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

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

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

B) PROPOSTA DE CRITERIS I OBJECTIUS DE LA NOVA ORDENACIÓ

b.1 Elements clau del model d'ordenació

L'anàlisi i la diagnosi realitzades a la primera part d'aquesta memòria ens permeten establir un seguit de conclusions que serveixen de punt de partida per a plantejar la nova proposta per al model d'ordenació de Maria de la Salut. A nivell d'Avanç es presenten tres alternatives que ens permeten valorar els pros i contres de cada opció, que es formulen seguint una mateixa estratègia d'actuació.

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

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

1 - Millora de l'estructura de comunicacions

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

2 – Creixement i transformació de la ciutat construïda

- ✓ Completar els buits urbans existents dins la trama urbana delimitant àrees de compleció (AC) que comptin amb noves reserves per a equipaments i espais lliures
- ✓ Revisar els límits del sòl urbà incorporant dins de l'àrea urbana diverses construccions perimetrals amb condicions de sòl urbà consolidat
- ✓ Incrementar el sòl destinat per a activitats econòmiques i usos industrials per tal de garantir el desenvolupament econòmic de la vila i la generació de llocs de treballs locals



3 – Regulació del teixit residencial

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

4 – Població i habitatge

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

5 – Equipaments i espais lliures

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

7 – Protecció i regeneració de l'entorn natural

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



b.2 Alternatives considerades

Un cop definida l'estratègia i el model d'ordenació, es descriuen les tres alternatives plantejades per l'Avanç, que tal com s'ha explicat segueixen un mateix objectiu però amb diferents matisos i escenaris:

- ✓ **L'alternativa 0** correspon a no fer la revisió del pla, és a dir, mantenir el planejament vigent.
- ✓ **Les alternatives 1, 2 i 3** responen al nou model d'ordenació i les estratègies i millores són comunes tant pel que fa al sòl rústic, xarxa de comunicacions i regulació del teixit. La diferència rau en la superfície de creixement prevista a cada una:
 - **Alternativa 1: Creixement.** Màxim creixement
 - **Alternativa 2: Compleció** Mínim creixement.
 - **Alternativa 3: Reducció** Ajust del límit del sòl urbà i mínim creixement.

A continuació es descriuen les alternatives i els seus principals trets característics:

2.1 Alternativa 00 – Planejament vigent

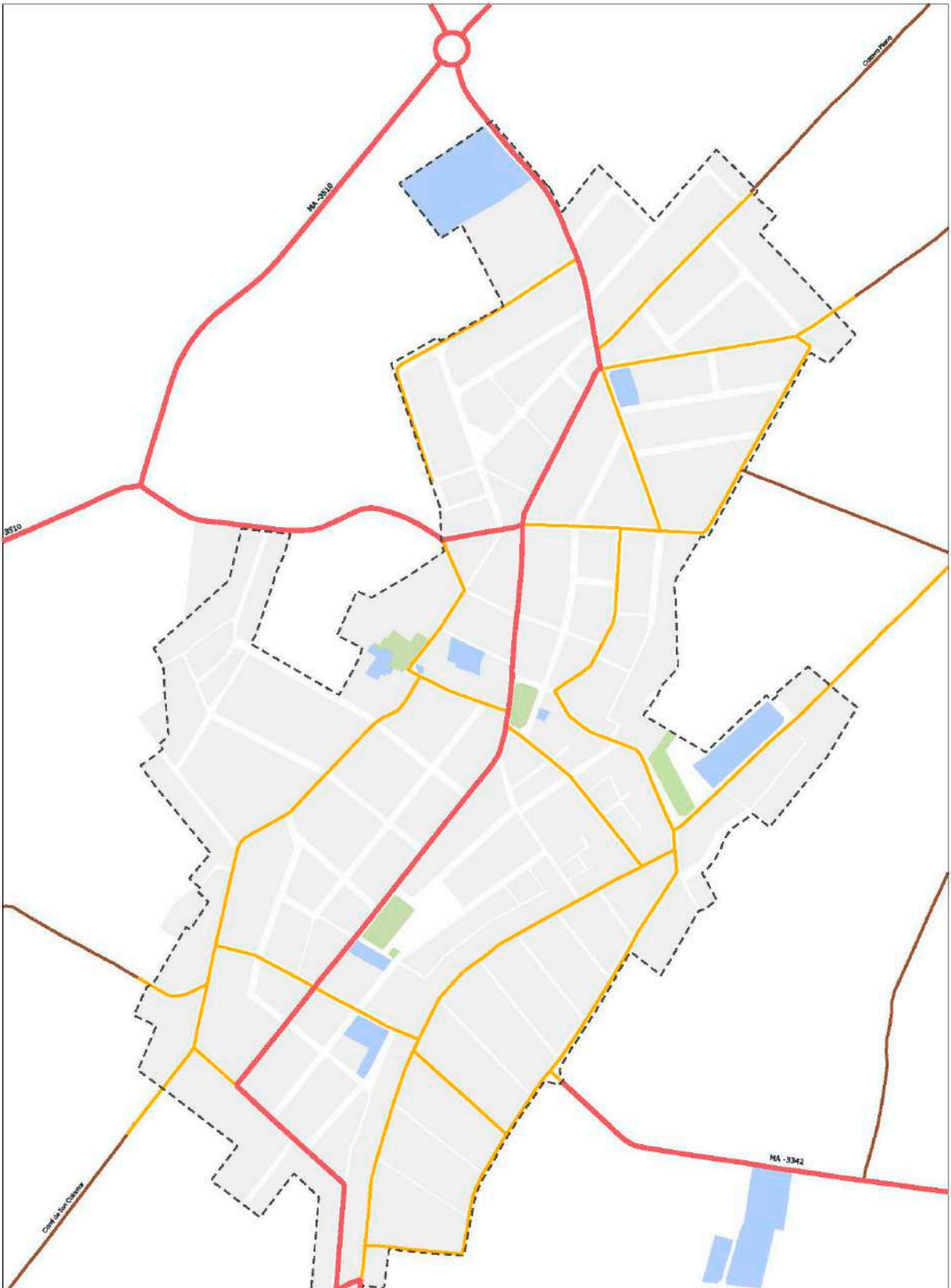
Correspon a l'opció de no revisar el planejament i, per tant, mantenir l'estructura, el creixement i la regulació prevista a la Revisió de les NNSS del 1997 recollint les modificacions aprovades.

Al capítol de l'anàlisi es posava de manifest les principals mancances de l'actual pla:

- No defineix cap model urbanístic no es proposen ni s'estableixen estratègies d'actuació
- Manca d'una lectura clara de l'estructura urbana i territorial
- Poca regulació de les activitats relacionades amb l'entorn natural
- Manca d'una ordenació detallada de l'edificació i reconeixement del parcel·lari existent
- No estableix els criteris necessaris per garantir la renovació i revitalització del teixit històric

No es considera una alternativa vàlida ja que no resol les problemàtiques actuals ni s'adequa a la legislació sectorial vigent.

A l'apartat a) d'aquesta memòria ja s'han indicat les mancances que presenta el planejament actual i que no cal repetir aquí.



Avanç Pla General Maria de la Salut

Alternativa 00 - PLANEJAMENT VIGENT



2.2 Alternativa 01 – Creixement

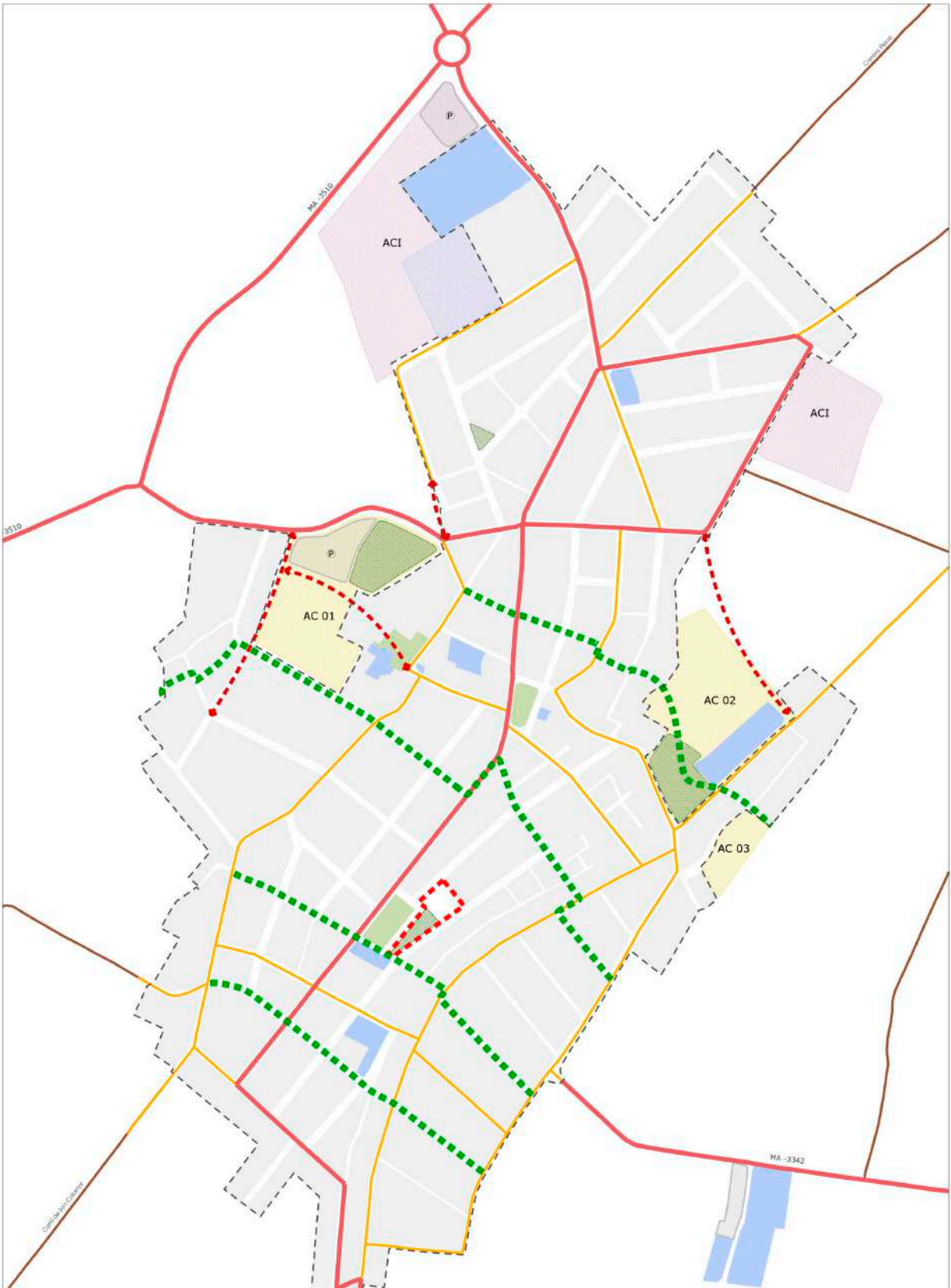
L'alternativa 01 preveu un escenari de creixement màxim:

- ✓ **Àrees de creixement d'ús residencial (AC):** Es preveu la delimitació de tres àrees de compleció d'ús residencial, que corresponen a buits existents dins de la trama urbana. Les dues més importants serien per una banda la peça situada a l'est del nucli urbà darrere del nou CEIP Maria de la Salut i per l'altra banda la peça a l'oest del nucli darrera de l'església. Aquestes dues àrees permetrien completar els buits de la trama urbana i completar l'estructura bàsica convertint la xarxa de comunicacions en una trama completa. Aquestes àrees també permetrien incrementar la reserva destinada a espais lliures ajudant a esponjar la trama urbana.

L'altre àrea correspon a un àmbit perimetral més petit que permetria la continuació del carrer B fins al carrer de Ses Corbates, que actualment es troba sense sortida.

- ✓ **Àrees de creixement d'ús industrial (ACI):** Aquesta alternativa contempla la previsió de dues àrees d'ús industrial. Una estaria directament relacionada amb les tres peces destinades a ús industrial en funcionament que es troben dins de sòl urbà (Prefabricados Carbonell), mentre que l'altre correspondria a una peça situada darrera del poliesportiu al nord del nucli urbà. Aquesta última permetria incrementar la reserva per a nous equipaments, i preveure aparcament dissuasiu ja existent
- ✓ **Àrees de transformació (AS):** es preveu una àrea de transformació dins del sòl urbà consolidat que tindria com a finalitat l'arranjament de l'espai lliure situat entre el carrer de les Venes i la plaça del Mercat i la connexió entre aquests dos espais salvant el desnivell existent.
- ✓ **Regulació del sòl rústic:** recull les proteccions de caràcter sectorial i defineix una zonificació que correspon amb la realitat per tal d'afavorir la recuperació del mosaic agroforestal.

Potencial Alternativa 01		Superfície (m ² s)	Nombre habitatges	Reserva espai lliure	Reserva Equipament	Reserva aparcament
Àrees de compleció residencial	AC 01	22.787,37	46	5.161,10		4.262,05
	AC 02	25.612,01	40	4.704,78	4.070,9*	
	AC 03	3.017,68	6			
TOTAL AC-R		51.417,06	92	9.865,87	4.070,09	4.262,05
*Correspon a la cessió anticipada de l'Ambulatori i el CEIP						
Àrees de creixement industrial	ACI 01	14.616,42				
	ACI 02	38.115,60			9.555,65	3.117,63
TOTAL AC-I		52.732,01			9.555,65	3.117,63
Àrea transformació	AS01	2.610,21	4	994,79		
TOTAL ALTERNATIVA 01		106.759,28	96	10.860,66	13.625,74	7.379,68



Avanç Pla General Maria de la Salut

Alternativa 01 - CREIXEMENT



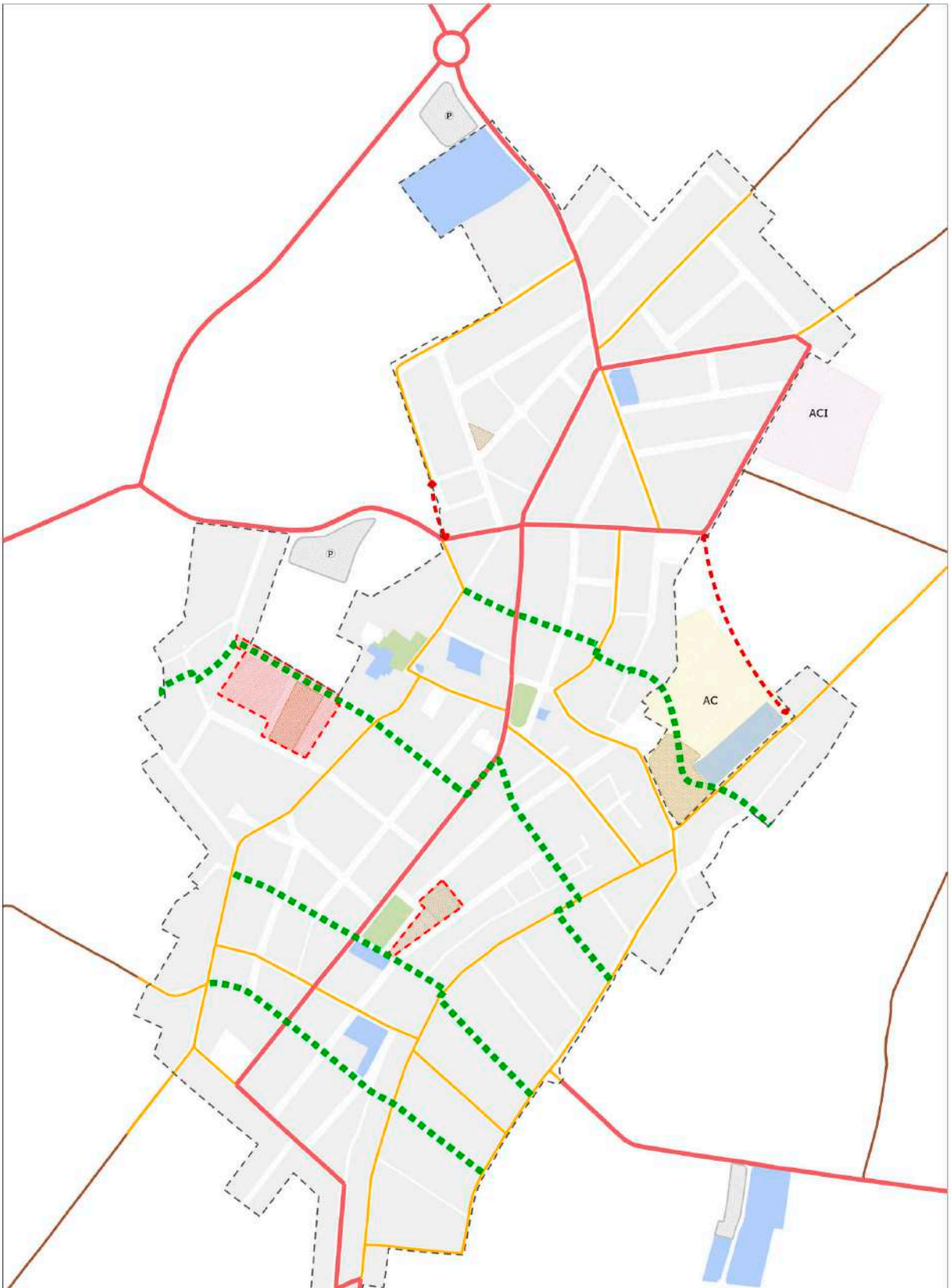
2.3 Alternativa 02 – Compleció

L'alternativa 2 planteja un escenari de creixement mínim però mantenint millores pel que fa a l'estructura de comunicacions i les reserves per a sistemes. Els elements bàsics d'aquesta alternativa són:

- ✓ Àrees de creixement residencial (AC): Es redueix el nombre d'àrees de compleció previstes respecte l'alternativa 1. En aquest cas es preveu la delimitació només d'una sola àrea, la peça de l'est del nucli darrera del nou CEIP
- ✓ Àrees de creixement d'ús industrial (ACI): Aquesta alternativa preveu la integració de la peça d'ús industrial que ja es troba en funcionament al nord del nucli urbà.

Pel que fa a les àrees de transformació i la regulació del sòl rústic, aquesta alternativa adopta les mateixes estratègies i criteris explicats a l'alternativa 1.

Potencial Alternativa 02		Superfície (m²s)	Nombre habitatges	Reserva espai lliure	Reserva Equipament	Reserva aparcament
Àrees de compleció residencial	AC 02	25.612,01	40	4.704,78	4.070,9*	
		25.612,01				
*Correspon a la cessió anticipada de l'Ambulatori i el CEIP						
Àrees de creixement industrial	ACI 01	14.616,42				
Àrea transformació	AS01	2.610,21		2.610,21		
	AS02	10.837,00	22	2.755,00		
TOTAL AS		13.447,21	22	5.365,21		
TOTAL ALTERNATIVA 02		53.675,63	62	10.069,98	4.070,90	0,00



Avanç Pla General Maria de la Salut

Alternativa 02 - COMPLECIÓ



2.3 Alternativa 03 – Reducció

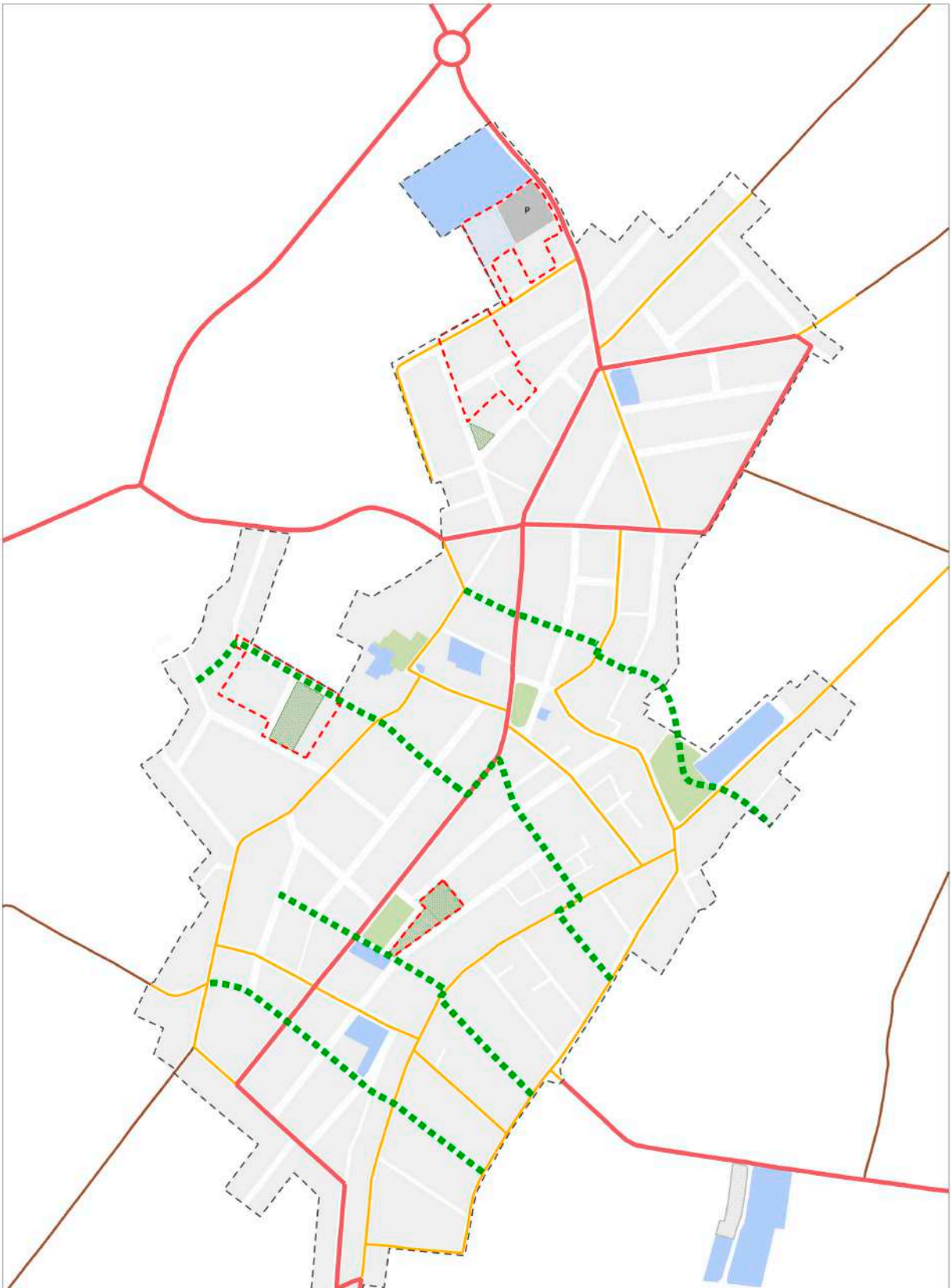
L'alternativa 3 planteja un escenari de reducció dels límits del sòl urbà, desclassificant aquells sòls que, tot i estar inclosos dins la delimitació de les actuals normes, tenen característiques pròpies del sòl rústic o bé no tenen accés a un vial urbanitzat.

En la mateixa línia, no es delimiten àrees de creixement AC: es descarta qualsevol altre creixement fora dels límits urbans vigents.

Respecte als àmbits de transformació es mantenen les l'AS 01 Es Mercat i l'AS 02 darrere l'església, proposades a les alternatives 1 i 2 per la plaça des Mercat, i es preveuen dues noves àrees de transformació, AS 03, prolongant el carrer Jovellanos, i AS 04 entre la zona esportiva i el nucli urbà, aprofitant el buit urbà existent per preveure la reserva per a aparcament dissuasiu i l'ampliació de la zona esportiva, sense que aquestes reserves comportin un augment de l'àrea urbana.

Pel que fa a les àrees de transformació i la regulació del sòl rústic, aquesta alternativa adopta les mateixes estratègies i criteris explicats a l'alternativa 1.

Potencial Alternativa 03		Superfície (m²s)	Nombre habitatges	Reserva espai lliure	Reserva Equipament	Reserva aparcament
Àrea transformació	AS01	2.610,21		2.610,21		
	AS02	10.837,00	22	2.755,00		
	AS03	8.695,00	12			
	AS04	9.473,00	5		2.674,00	2.725,00
TOTAL AS		31.615,21	39	5.365,21	2.674,00	2.725,00
TOTAL ALTERNATIVA 03		31.615,21	39	5.365,21	2.674,00	2.725,00



Avanç Pla General Maria de la Salut

Alternativa 03 - REDUCCIÓ



2.4 Comparatiu alternatives

Alternativa 00 – Planejament vigent

Aquesta alternativa serveix de base per tal de valorar quines són les característiques actuals del planejament vigent per tal de poder comparar-les amb les alternatives proposades a l'Avanç.

Les actuals NNSS no preveuen sectors de creixement, per tant el sòl urbanitzat actual és el format per les diferents zones i sistemes del sòl urbà, que es resumeixen al quadre següent:

		Superfície (m ² s)	
Usos en sòl urbà consolidat	Sòl residencial	Casc antic	390.180,05
		Intensiva	111.624,68
		TOTAL	501.804,73
	Ús hotelier		6.490,27
Sistemes	Equipaments	Existents	23.328,63
		Proposta	1.922,83
		TOTAL	25.251,46
	Espais lliures		7.097,12
TOTAL SÒL URBANITZAT			665.847,09

Alternativa 01 – Creixement

Tal com s'ha explicat al punt anterior, es delimiten cinc àrees de compleció: tres d'ús residencial i dues d'ús industrial i per tant és l'alternativa que comporta una major ocupació de sòl amb un total de **5,14 Ha**. Això també repercuteix pel que fa a la superfície destinada a reserves de sistemes: en aquesta alternativa es preveu una peça important per a nou equipament al costa del poliesportiu així com diverses peces per espai lliure.

		Superfície (m ² s)		
Usos en sòl urbà consolidat	Sòl residencial	< 7 m	73.706,00	
		7 - 10 m	297.924,00	
		> 10 m	99.863,00	
		Elements singulars	8.415,45	
		TOTAL	479.908,45	
	Ús hotelier		6.659,78	
	Ús Industrial		13.361,25	
Àrees de transformació			2.610,21	
Àrees de creixement	Àrees de compleció residencial		51.417,06	
	Àrees de compleció industrial		52.732,01	
Sistemes	Equipaments	Existents	54.991,34	
		Proposta	13.625,74	
		TOTAL	68.617,08	
	Espais lliures	Existents	4.852,23	
		Proposta	10.860,66	
		TOTAL	15.712,89	
	Aparcament dissuasiu			7.379,68
	TOTAL SÒL URBANITZAT			656.783,00
TOTAL SÒL CREIXEMENT RESIDENCIAL			51.417,06	
			5,14 Ha	

Alternativa 02 – Compleció

Aquesta alternativa redueix la superfície de creixement fins a 2,56 Ha, mantenint les àrees de compleció estratègiques per al desenvolupament de l'estructura de Maria de la Salut reduint el nombre de peces a dos àrees, i també reduint el nombre d'àrees de creixement d'ús industrial i les àrees d'integració.

		Superfície (m ² s)	
Usos en sòl urbà consolidat	Sòl residencial	< 7 m	73.537,00
		7 - 10 m	289.535,00
		> 10 m	99.971,00
		Elements singulars	8.415,45
		TOTAL	471.458,45
Ús hotel·ler			6.659,78
Ús Industrial			13.361,25
Àrees de transformació			13.447,21
Àrees de creixement	Àrees de compleció residencial		25.612,01
	Àrees de compleció industrial		14.616,42
Sistemes	Equipaments	Existents	54.991,34
		Proposta	4.070,90
		TOTAL	59.062,24
	Espais lliures	Existents	4.852,23
		Proposta	10.069,98
		TOTAL	14.922,21
	Aparcament dissuasiu	Proposta	7.379,68
TOTAL SÒL URBANITZAT			657.624,00
TOTAL SÒL CREIXEMENT RESIDENCIAL		25.612,01	2,56 Ha

Alternativa 03 – Reducció

No hi ha superfície de creixement i es redueix la superfície de sòl residencial. Es preveu l'aparcament dissuasiu en una Àrea de transformació situada entre la zona esportiva i el nucli urbà.

		Superfície (m ² s)	
Usos en sòl urbà consolidat	Sòl residencial	< 7 m	52.074,00
		7 - 10 m	305.742,69
		> 10 m	85.707,00
		Elements singulars	8.415,45
		TOTAL	451.939,15
Ús hotel·ler			6.659,78
Ús Industrial			13.361,25
Àrees de transformació			31.615,21
Sistemes	Equipaments	Existents	54.991,34
		Proposta	2.674,00
		TOTAL	57.665,34
	Espais lliures	Existents	9.557,00
		Proposta	5.365,21
		TOTAL	14.922,21
	Aparcament dissuasiu	Proposta	2.725,00
TOTAL SÒL URBANITZAT			639.105,91
TOTAL SÒL CREIXEMENT RESIDENCIAL		0,00	0,00 Ha

Al quadre comparatiu següent es poden apreciar les diferències per a cada alternativa pel que fa al creixement proposat per usos i a les reserves de sistemes. Entenent que l'alternativa 0 no és tant una alternativa plantejada, sinó més aviat el punt de partida o situació actual, s'han comparat les tres alternatives proposades per tal de poder sintetitzar-ne les diferències:

		ALTERNATIVA 01	ALTERNATIVA 02	ALTERNATIVA 03
AC	Àrees de creixement residencial (m ² s)	51.417,06	25.612,01	0,00
	Àrees de creixement industrial (m ² s)	52.732,01	14.616,42	0,00
	TOTAL CREIXEMENT	104.149,07	40.228,42	0,00
AS	Àrees de transformació	2.610,21	13.447,21	31.615,21
	Increment habitatges (AS + AC) (htg)	96	62	39
	Zones en sòl urbà consolidat (m ² s)	479.908,45	471.458,45	451.939,15
	Reserves espais lliures (m ² s)	10.860,66	10.069,98	5.365,21
	Reserves equipaments (m ² s)	13.625,74	4.070,90	2.674,00

Tal com s'ha exposat, tot i basar-se en un mateix model urbà, les alternatives es diferencien en l'extensió de superfície de creixement. L'alternativa 1 comporta un increment de superfície de creixement més gran que la resta però que alhora comporta també l'increment de les reserves per a nous equipaments per al nucli urbà i nova bossa d'aparcament en un espai més cèntric.

b.3 Descripció dels elements comuns de les alternatives

1. Justificació i desenvolupament de la proposta

Un cop exposades les tres alternatives i tenint present les conclusions de l'anàlisi i la diagnosi i, per tant, les problemàtiques que el nou pla ha de resoldre, es justifiquen els aspectes fonamentals de la proposta.

L'alternativa 0 no resol les problemàtiques detectades a la diagnosi, ja que és l'equivalent a no revisar el planejament vigent i, per tant, no es considera una alternativa que millori la situació actual. No preveu cap tipus de creixement i tampoc noves reserves d'espais lliures. Es considera, per tant, una alternativa que no podria assumir el creixement de població previst a les projeccions i que, en cap cas, milloraria la vida diària dels habitants de la vila, i per tant no la tenim en compte en aquest apartat.

Respecte les alternatives 1, 2 i 3 no és desenvolupa en concret cap de les tres, si no que s'expliquen els elements comuns i es descriuen les diferències en relació al creixement previst a cada alternativa.

2. Àrees de creixement

La proposta de l'Avanç aposta per un creixement compacte, prioritant aquelles actuacions que tenen com a objectiu la compleció dels buits existents dins de la trama urbana, tenint present la limitació imposada pel PTIM (extensió màxima de **5,15 Ha**) i els escenaris de població previstos a les projeccions de la Memòria Social. Cal tenir en compte que les previsions per a nous habitatges, per garantir que es doni resposta a les necessitats d'habitatge cal que sigui superior a les projeccions, ja que no tots els àmbits s'arribaran a desenvolupar. En canvi, una previsió més restrictiva pot provocar una demanda d'habitatge a la que el pla no pugui donar resposta i comporti un augment del preu dels habitatges i obligui a les noves famílies a buscar preus més assequibles als pobles veïns.

La previsió d'aquests àmbits no només serveix per a les futures necessitats d'habitatge, també ens permeten millorar l'estructura de comunicacions i aconseguir noves reserves per a espais lliures i equipaments millorant la qualitat de vida dels habitants de la vila.

A nivell d'avanç encara no es defineixen sectors de sòl urbanitzable, sinó que parlem d'àmbits de creixement (que preveuen les reserves mínimes establertes per la llei pel sòl urbanitzable), entesos com aquelles àrees de creixement que completaran en un futur la forma urbana de Maria de la Salut. Cal tenir en compte que els creixements previstos s'integren dins la pròpia forma del nucli, omplint buits urbans, sense suposar una extensió "ex novo".

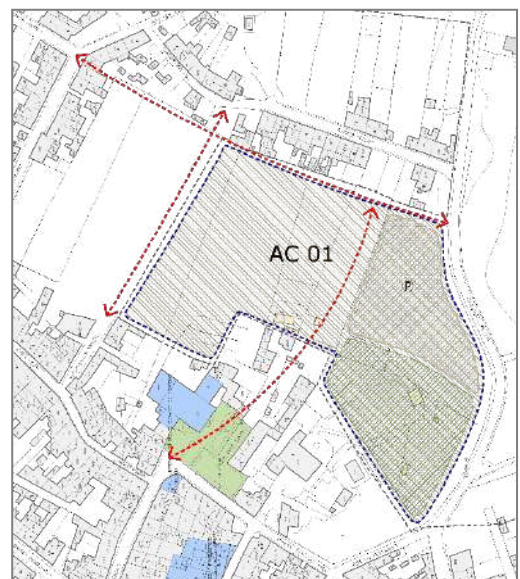
A continuació es descriuen els objectius i criteris dels àmbits previstos, diferenciant els d'ús residencial del d'activitat econòmica, sense concretar els paràmetres dels sectors ja que encara som a l'Avanç.

Àmbits de creixement d'ús residencial

- ✓ **AC 01:** correspon a un buit existent dins de la trama urbana situat al oest del nucli urbà, entre l'església i els darreres de les cases del carrer Ponent. Aquesta àrea suposa una gran oportunitat per a la millora de les comunicacions ja que implicaria l'obertura de tres nous eixos que permetrien acabar de tramatar l'estructura de l'àrea oest del nucli. **Es proposa només a l'Alt.1.**

Aquesta àrea es considera també una oportunitat per a la reserva d'un nou aparcament dissuasiu, ja que es troba en contacte directe amb un dels principals accessos a la vila des de la carretera MA-3510 i alhora es troba proper al centre evitant l'entrada de vehicles al nucli urbà i motivant els desplaçaments a peu.

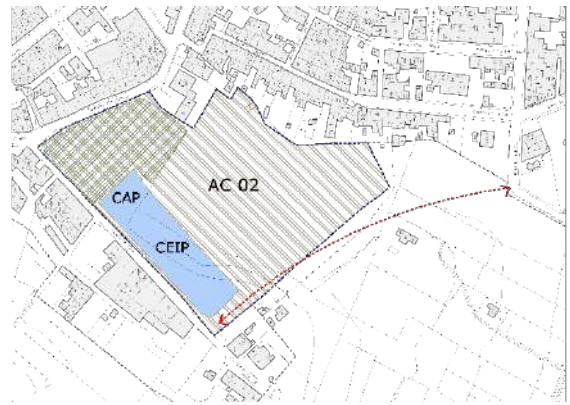
També es proposa la reserva d'una peça important per a un nou espai lliure buscant la relació amb la plaça de Dalt.



Proposta ordenació: AC 01

- ✓ **AC 02:** àrea de creixement comú a les alternatives 1 i 2 que correspon al buit existent dins de la trama urbana que queda entre els darreres de la nova escola CEIP Maria de la Salut i els darreres de les cases del carrer de Pere Mascarò.

Aquest àmbit permetria la creació d'un nou eix rodat que uniria els carrer des Pujoleit i el carrer de Deulosal millorant l'accés a la zona industrial del nucli reduint el nombre de camions que actualment passen pel mig del nucli urbà.



Proposta ordenació: AC 02

A efectes del compliment de les reserves mínimes de sistemes es consideren les dues cessions anticipades, el Centre de Salut i el CEIP, provinents d'un **conveni amb data 21 de novembre del 2008**. En aquest conveni signat entre l'Ajuntament i els propietaris dels sòls s'acordava la cessió dels terrenys destinats a equipaments a canvi de la construcció de 48 habitatges nous. Aquest conveni va ser recollit parcialment mitjançant una modificació puntual de les NNSS del 2008 que incorporava el solar ocupat per l'escola al sòl urbà.

La delimitació del conveni només incloïa l'àrea entre els darreres del carrer de Pere Mascarò i el CEIP, però es proposa la seva ampliació per incloure la finca que fa cantonada amb els carrers des Pujoleit i de Ses Corbates que actualment es troba en desús per a preveure-hi la reserva d'una gran peça d'espai lliure dins del nucli urbà.

Malgrat que la MPNNSS aprovada classifica com a sòl urbà el terreny d'equipament, considerem que hauria de computar com a cessió de sistemes corresponent a l'AC 02 en tant que serà sòl urbanitzable.

- ✓ **AC 03:** aquest àmbit es preveu **únicament en l'alternativa 1**, i es delimita amb l'objectiu de regularitzar el límit del nucli urbà. Corresponen a una àrea perimetral que permetria acabar d'executar els vial que hi dona accés i que permetria acabar de mallar la xarxa de comunicacions internes del nucli urbà.

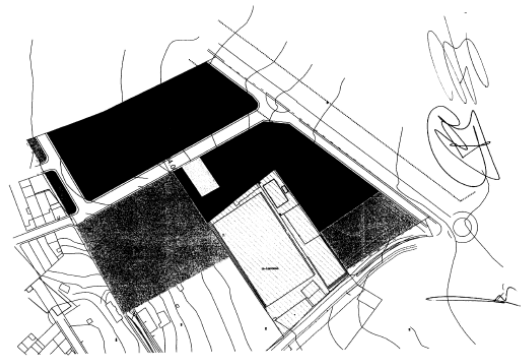


Àmbits de creixement d'ús industrial (sòl urbanitzable)

- ✓ **ACI 01:** àmbit lligat a la petita àrea industrial ja existent al nucli urbà i que permetria incorporar-la dins de la trama urbana. Aquesta àrea es troba vinculada amb les tres peces amb ús industrial que es troben just a l'altre banda del carrer de Deulosal i formen part de la mateixa activitat (Prefabricados Carbonell) i es troben en funcionament. Aquest àmbit permetria la millora i condicionament del carrer de Deulosal per permetre el pas de camions i de vehicles pesats. Serà necessari preveure les reserves mínimes per a sistemes urbanístics d'acord amb la seva condició de sòl urbanitzable. **Es preveu a les alternatives 1 i 2.**

*Proposta ordenació: ACI 01*

- ✓ **ACI 02:** àmbit que respon al conveni aprovat el 26 de maig de 2021, pel qual l'empresa propietària cedeix gratuïtament i de forma anticipada la peça destinada a aparcament dissuasiu i que comporta també un espai d'ampliació de l'equipament esportiu. **Aquest àmbit només es preveu a l'Alternativa 1.**

*Conveni 2021**Proposta ordenació: ACI 02*

3. Àmbits de transformació

Al sòl urbà es delimiten el que a l'Avanç denominem Àrees de Transformació (AS), amb l'objectiu de remodelar algunes àrees urbanes parcialment urbanitzades per tal de definir una nova ordenació i assolir els objectius que el pla es proposa.

Es proposa una àrea de transformació (**AS 01**) comuna a les tres alternatives, el talús que forma el límit est de la Plaça des Mercat, ja que el carrer de les Venes es troba vuit metres per sobre de la cota de la plaça.

La única connexió entre la plaça i la part alta són unes escales que es troben a una de les cantonades.

Es delimita aquesta àrea de transformació amb la intenció d'ordenar aquesta àrea, preveient la reserva d'una zona verda que permeti la implantació d'un sistema de rampes que millori l'accessibilitat per a tots els habitants de la vila.

Tot i que com hem dit aquesta AS és comuna a les tres alternatives, es planteja una petita diferència pel que fa a la proposta d'ordenació i a la superfície destinada per a reserva d'espai lliure. Pel que fa a l'alternativa 01, es preveu un espai lliure de gairebé 1.000 m²s obtingut mitjançant la cessió gratuïta gràcies a la reserva de nou sòl residencial al nord de l'àmbit.

A les alternatives 02 i 03 es destinaria la totalitat de la superfície per a espai lliure i, per tant, s'obtindria mitjançant l'expropiació dels terrenys. Aquesta opció suposaria incrementar la superfície destinada als espais lliures en 2.200 m²s just al centre del nucli urbà.

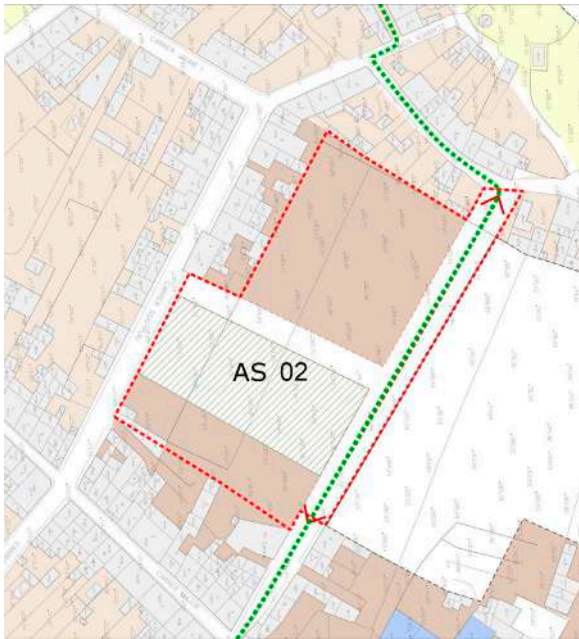


Vista dels murs de contenció de la plaça des Mercat

A les alternatives 2 i 3 es preveu una segona àrea de Transformació (**AS 02**) situada a ponent de l'església, preveient la reordenació de l'illa formada pels carrers Son Puig, Major, Ponent i la prolongació d'Antoni Maura.

Es tracta d'un espai subedificat on es preveu completar els darreres dels fronts edificats existents, formant dues illes separades per un nou espai lliure, que permetrà augmentar les reserves en un punt estratègic del nucli urbà i a la vegada millorarà l'accessibilitat mitjançant la creació d'un nou vial. Es tracta d'una alternativa per endreçar els darreres de l'església i omplir un buit urbà existent al nucli, sense comportar un creixement més extensiu com el proposat a l'alternativa 01.

Així mateix, a l'Alternativa 2 es proposa mantenir la reserva per a una bossa d'aparcament dissuasiu, en aquest cas com a sistema viari en sòl rústic.



Ordenació de l'AS 01 sobre cartogràfic i ortofoto



Vista del buit urbà des del carrer Son Puig

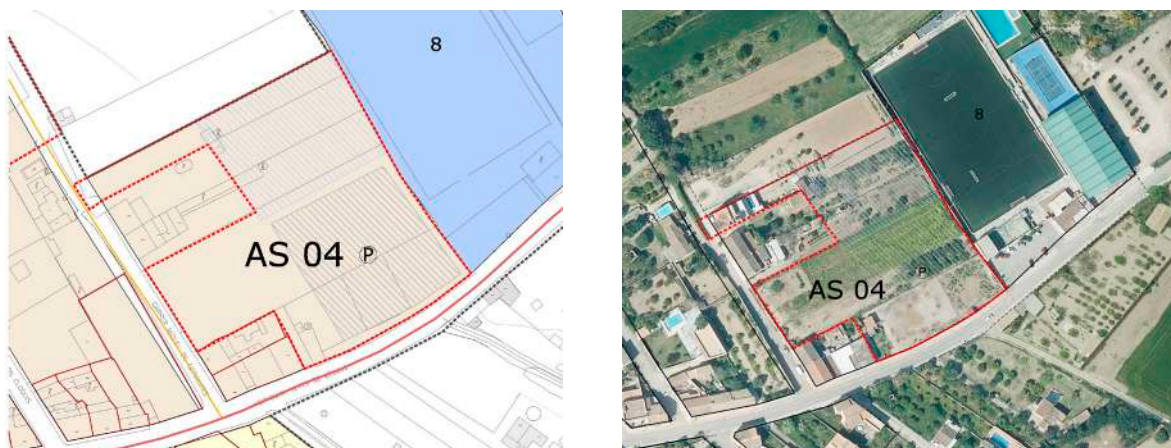
A l'alternativa 3, que aposta per una reducció del creixement i del límit del sòl urbà, prioritant la transformació interna del sòl urbà, es preveuen dues àrees de transformació addicionals:

AS 03: es tracta d'una àrea amb dèficits urbanístics, on manca la urbanització de dos vials que completin el mallat de carrers i transformar l'estructura parcel·laria d'acord amb aquesta nova ordenació.



Ordenació de l'AS 03 sobre cartogràfic i ortofoto

AS 04: situada entre el nucli urbà i la zona d'equipaments esportius que permetrà ubicar un aparcament públic i una reserva d'equipament per a la possible ampliació o construcció d'una pista poliesportiva. Caldrà en l'aprovació inicial definir el sistema de gestió d'aquest àmbit, que un cop estudiada la seva viabilitat econòmica, es podria determinar si és més adient el sistema d'actuació mitjançant expropiació.



Ordenació de l'AS 04 sobre cartogràfic i ortofoto

4. Nova estructura de comunicacions

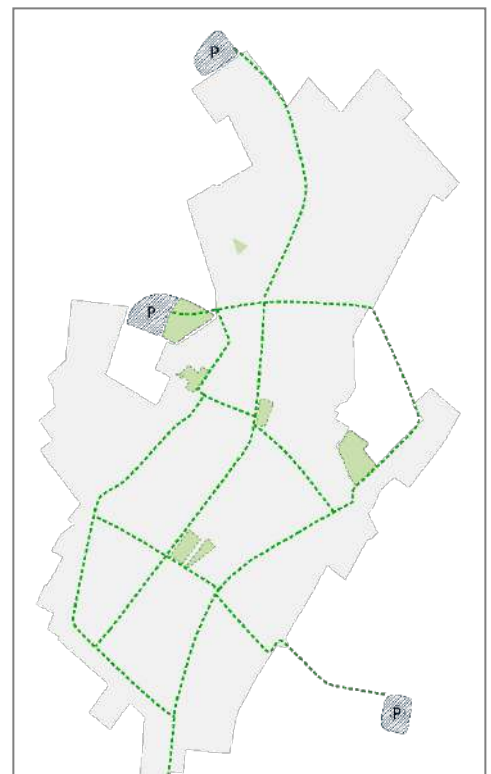
La proposta de l'Avanç per a la nova estructura de comunicacions se centra en les millores per a la vialitat interna del nucli urbà, seguint l'estratègia de l'urbanisme sostenible de prioritzar els itineraris a peu o a bicicleta, intentant reduir l'espai que ocupa el cotxe als carrers i places per tal de recuperar l'espai públic com a lloc de trobada i gaudi per a les persones.

S'han tingut en compte els criteris establerts a l'estudi de mobilitat realitzat a l'octubre de 2021 per CINESI, que tot i ser un projecte que es centra en les característiques de la urbanització dels carrers, els sentits de circulació, la senyalització i els aparcaments, necessita completar-se amb propostes de caire urbanístic que permetin realitzar la transició cap aquest nou model de mobilitat, especialment pel que fa a la reserva de zones d'aparcament o l'obertura de vials que completin la trama urbana.

Respecte a l'estructura de comunicacions a nivell supramunicipal, que funciona correctament, no es realitzen noves propostes ni es té constància de nous projectes que afectin a les carreteres del municipi. Així mateix l'accés al sistema ferroviari, situat fora del terme, o de la previsió de noves línies de transport públic supramunicipal queda fora de l'abast del POUM.

Les principals propostes de la nova estructura de comunicacions al nucli urbà per tal de fomentar la mobilitat sostenible són:

- ✓ **Relligar l'estructura de comunicacions interna:** aconseguir completar els carrers del nucli urbà, prioritzant l'obertura de carrers que generin nous itineraris en sentit transversal, per tal de conformar una autèntica malla viària que faciliti els recorreguts als diferents racons del nucli.
- ✓ **Pacificar el centre urbà:** reduir la velocitat als carrers de la vila, convertint gradualment el nucli en un espai de prioritat invertida, reduint la velocitat fins a 20km/h als eixos històrics, així com peatonalitzar la plaça des Pou, permetent la circulació al voltant d'aquesta gràcies a la nova proposta de sentits de circulació.
- ✓ **Preveure nous aparcaments dissuasius:** reservar espais per a gran nombre de vehicles en ubicacions estratègiques del nucli urbà, com és l'accés des de la carretera pel carrer Sineu, per tal de facilitar l'estacionament en zones properes al centre que rebaixin el nivell de trànsit als carrers del poble.
- ✓ **Reduir l'espai per aparcament a la via pública:** gràcies a la previsió de noves bosses d'aparcament estudiar la possibilitat de definir carrers de plataforma única lliure de cotxes, on els veïns i veïnes poden accedir als seus aparcaments privats, i els visitants del poble poden aparcar als aparcaments designats.
- ✓ **Millora accés a la zona industrial:** ampliar el carrer Deulosal per facilitar la circulació dels vehicles pesants i estudiar la nova connexió entre aquest carrer i el carrer del Pujolet, per donar una sortida directa del polígon a l'est del nucli.



Situació aparcaments dissuasius i vies i places a pacificar

5. El sistema d'espais lliures i equipaments

Població considerada

Per tal de ponderar la suficiència dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments, cal tenir present la població futura de la vila, tenint en compte els habitatges actuals, el potencial que queda al sòl urbà i els nous habitatges previstos al pla. Així, doncs, s'han considerat les següents dades:

- Llars actuals: 895 llars
- Potencial en sòl urbà consolidat: 375 htg x 0,50* = 187 nous habitatges en SUC
 - *Coeficient corrector que respon a la casuística de solars buits destinats a horts, aparcaments o a reserves dels propietaris per a futur habitatge dels seus familiars. Per tant és un coeficient que pot variar segons les dinàmiques que es produeixin.
- Potencial en AC, ACI i AS*: 106 nous habitatges en àmbits (veure càlcul potencial alternatives)
 - *El càlcul del potencial per a nous habitatges s'ha realitzat amb l'alternativa 01, ja que és l'alternativa que contempla un creixement més gran i, per tant, més habitatges i una major necessitat de dotacions.
- Habitatges totals: 895 htg actuals + 187 htg en SUC + 106 htg en àmbits = **1.188 habitatges**

Si considerem que es manté la ràtio actual del nombre de persones que viuen en un habitatge obtenim:

$$895 \text{ htg} / 2.245 \text{ hab} = 2,52 \text{ hab} / \text{htg}$$

$$1.188 \text{ htg} \times 2,52 \text{ hab} / \text{htg} = \mathbf{2.994 \text{ habitants}}$$

Aquesta població se situa dins de la forquilla prevista en les projeccions demogràfiques, entre l'escenari mitjà 2.500 habitants i l'escenari alt que preveu 3.300 habitants el 2040.

Espais lliures

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

Tot i la dificultat de disposar de nous espais lliures al centre degut a l'alt grau de consolidació, s'han proposat algunes petites peces que milloren la presència de verd al teixit central. Les grans reserves per a nous espais lliures van lligades als Àmbits de compleció delimitats aprofitant els buits urbans existents a la trama urbana.

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

	Espais lliures	Superfície (m ² s)	Ràtio
Existents	Plaça del Mercat	2.034,10	1,66 m ² s/hab
	Plaça de Dalt	1.651,34	
	Sa Plaça	1.257,65	
	TOTAL Existents	4.943,10	
Proposats (inclosos dins de AC i AT)	c. Morell	464,81	
	AC 01	5.161,10	
	AC 02	4.704,78	
	AS 01	2.610,21	
	TOTAL Proposats	12.940,89	
Total Espais lliures		17.793,12	5,98 m²s/hab

Tal com s'ha detallat al capítol de l'anàlisi, actualment el nucli urbà disposa de 4.943,10 m²s d'espais lliures, que són clarament insuficients per a satisfer les necessitats tant de la població actual (2.245 habitants), com de la població futura (2.994 habitants).

Tenint en compte les reserves per a nous espais lliures que s'obtenen gràcies a la delimitació de les diferents àrees de compleció i transformació de les alternatives plantejades en aquesta memòria, la superfície destinada a espais lliures augmentaria fins el **17.793,12 m²s**, suposant una **ràtio de 5,98 m²s/hab**, que es considera suficient per satisfer els límits legals per a aquest sistema.

Fent referència a l'Article 69 de la LOUS, el sistema general d'espais lliures públics es constitueix per parcs i jardins. Així, doncs, tant la Plaça de Dalt com la Plaça del Pou no es podrien considerar espais lliures ja que, tot i ser espais lliures, no són estrictament parcs ni jardins ja que la seva superfície es troba completament pavimentada.

Tenint presents les característiques de la vila, no es considera que la ràtio de 5,00 m²s/hab hagi de ser tant estricta, ja que es tracta d'un nucli de dimensions petites i que es troba en contacte directe amb el sòl rústic a disposició del gaudi dels vilatans en tot moment.

Tot i així, en cas que no es consideressin els espais citats anteriorment, el còmput quedaria de la següent manera:

	Espais lliures	Superfície (m ² s)	Ràtio
Existents	Plaça del Mercat	2.034,10	0,68 m ² s/hab
	TOTAL Existents	2.034,10	
Proposats (inclosos dins de AC i AT)	c. Morell	464,81	
	AC 01	5.161,10	
	AC 02	4.704,78	
	AS 01	2.610,21	
	TOTAL Proposats	12.940,89	
Total Espais lliures		14.884,12	5,00 m²s/hab

El sistema d'equipaments comunitaris

Entenem per equipaments comunitaris aquells terrenys i/o edificis que han de satisfer les necessitats de la població en els aspectes que garanteixin els mínims de qualitat de vida en matèria administrativa, de salut, assistència social, esportiva, cultural, docent, recreativa i funerària.

Tot i que la proposta parteix de les consideracions ja enunciades al capítol de l'anàlisi i la diagnosi, la necessitat de reserva de sòl dels equipaments s'ha de mesurar segons dues perspectives: la quantitativa, tenint en compte estàndards de referència i/o d'obligat compliment, i la qualitativa, tenint en compte el lloc, l'accessibilitat, la relació amb el patrimoni, l'opinió dels responsables municipals i dels usuaris, etc.²

Per a realitzar el còmput dels equipaments s'han tingut en compte aquells que son existents descrits a l'anàlisi a la primera part de la memòria i les reserves provinents dels àmbits de compleció previstos a les alternatives:

Ea Administratiu:

Ajuntament: 184,74 m²s; 554,23 m²st

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$0,60 \text{ m}^2\text{s/hab} \times 2.994 \text{ hab} = \mathbf{1.796,40 \text{ m}^2\text{st}}$$

Tot i que la superfície destinada a equipament administratiu es troba per sota de l'estàndard recomanable, a les entrevistes amb els tècnics municipals no s'ha detectat la necessitat de considerar una reserva per a nous equipaments. En cas que fos necessari es podria destinar alguna part de la reserva inclosa a les àrees de compleció previstes.

² Quan es fa referència a opinió o estàndard qualitatiu respon a les entrevistes mantingudes amb els responsables dels Serveis Tècnics municipals.

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

Es Sanitaris:**UBS actual: 721,26 m²s**

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$0,20 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2.994 \text{ hab} = \mathbf{598,80 \text{ m}^2\text{s}}$$

La superfície actual destinada a equipament sanitari és troba per sobre de l'estàndard recomanable i es considera suficient per atendre a les necessitats de la població tant actual com futura de Maria de la Salut.

Eas Assistencials:**Actuals: 1.433,04 m²s; 3.537,25 m²st** d'equipaments assistencials

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$0,10 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2.994 \text{ hab} = \mathbf{299,40 \text{ m}^2\text{s}}$$

Maria de la Salut compta amb un Centre per a la Tercera Edat i una associació per a la Segona Edat. Aquesta superfície és suficient per a donar servei a la població.

Ee Esportiu:**Poliesportiu actual: 11.034,85 m²s**

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$3,00 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2.994 \text{ hab} = \mathbf{8.982 \text{ m}^2\text{s}}$$

Actualment la vila compta amb un poliesportiu amb pistes de futbol, bàsquet, tennis, pàdel i una piscina. Totes les pistes i la piscina són descobertes a excepció de la de bàsquet.

Tot i que es considera que la vila es troba ben dotada d'equipaments i la superfície destinada a aquests equipaments es superior a la indicada pels estàndards, qualitativament es podria plantejar la construcció d'alguna pista coberta. Si es consideres necessari es podria destinar per a aquest ús una part o la totalitat de la reserva d'equipament prevista (9.555,65 m²s) a l'ACI 02 a l'alternativa 01.

Ec Culturals:**Actuals: 3.977,68 m²s** d'equipaments culturals

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$0,25 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2.994 \text{ hab} = \mathbf{748,50 \text{ m}^2\text{s}}$$

Independentment de l'aspecte quantitatiu, el municipi compta amb un Arxiu municipal i amb una Biblioteca Local i altres equipaments que, tot i ser considerats com assistencials, també tenen un paper cultural important. Així, doncs, es considera que la vila es troba ben dotada d'equipaments culturals.

Ed Educatius:**CEIP Maria de la Salut: 3.348,82 m²s**

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$2,00 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2.994 \text{ hab} = \mathbf{5.988 \text{ m}^2\text{s}}$$

Actualment el CEIP ofereix classes dels 0 als 12 anys, i per a l'educació secundària van a l'IES de Sineu.

Ef Funerari:**Cementiri actual: 3.348,82 m²s**

- Estàndard de sòl per habitant considerant una població sostenible:

$$0,90 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2.994 \text{ hab} = \mathbf{2.694,60 \text{ m}^2\text{s}}$$

El cementiri actual és suficient per a les necessitats de la població durant la vigència del Pla.

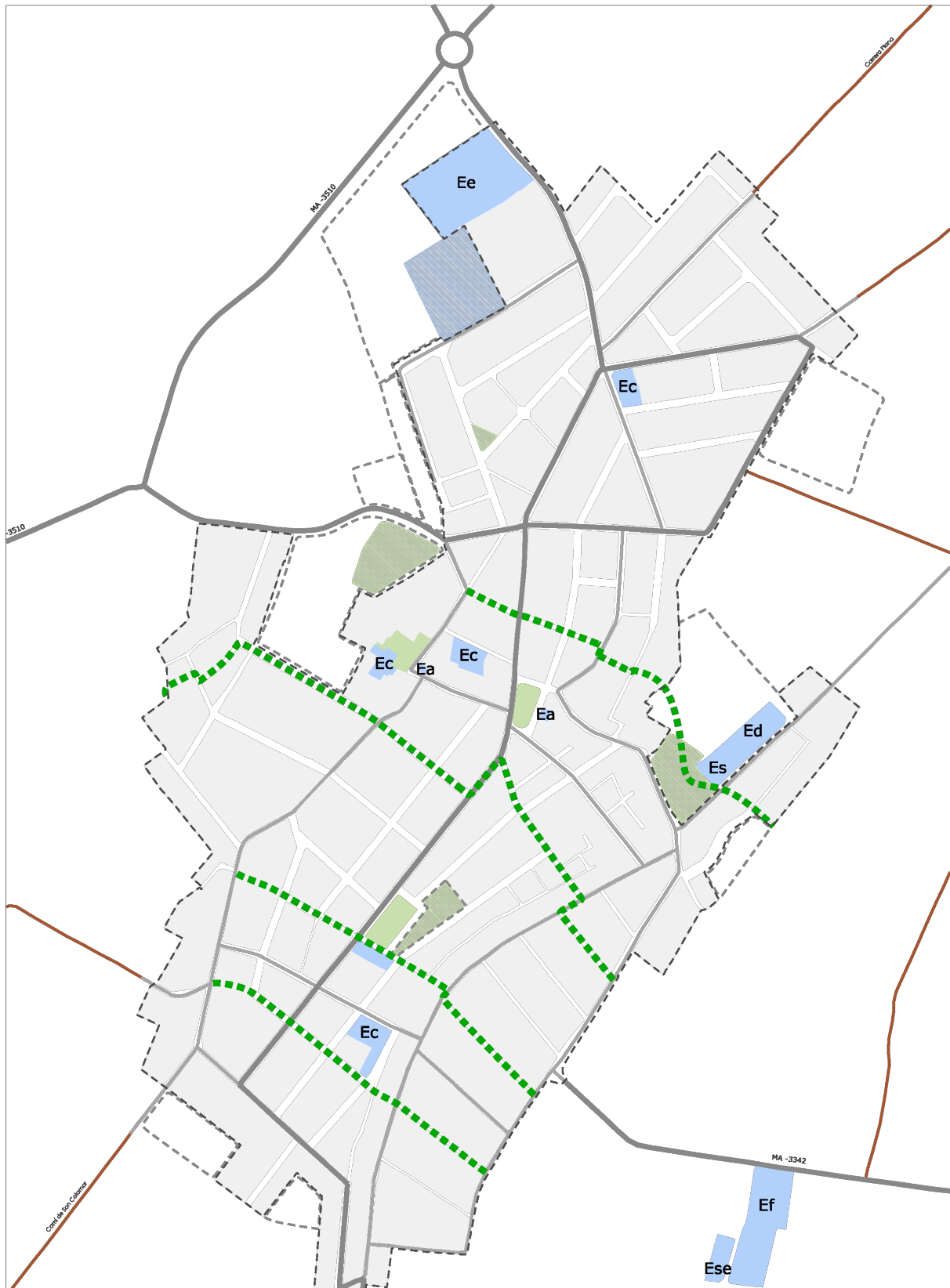
A part dels equipaments existents i que ja es troben en funcionament, també trobem algunes parcel·les propietat de l'Ajuntament i que es troben disponibles per incrementar la superfície de sòl destinada a equipaments. Es tracta d'una parcel·la d'aproximadament 900 m²s que forma el límit sud de la Plaça des Mercat, i dues finques de sòl rústic situades pròximes al cementiri municipal.

De la mateixa manera, a l'Alternativa 01, s'ha plantejat una reserva per a nous equipaments a l'àrea de compleció ACI 02, en cas que fos necessari ampliar el sòl destinat a alguna de les tipologies d'equipaments.

Equipament sense ús assignat	
Parcel·la Plaça des Mercat	834,22
Parcel·la sud cementiri	3.236,24
Parcel·la nord punt verd	615,70
Reserva ACI 02	9.555,65
TOTAL Equipaments sense ús	14.241,81

Així, doncs, en el cas que s'arribessin a construir i posar en ús aquests nous equipaments s'aconseguiria arribar a una superfície total de 39.046,20 m²s, que suposaria una ràtio global de 13,07 m²s/hab.

Tot i així, i després d'analitzar els equipaments per tipologies, es considera que el municipi compta actualment amb un sistema d'equipaments que compleixen amb els estàndards bàsics i amb unes instal·lacions en bon estat de conservació.



Avanç Pla General Maria de la Salut

Sistemes d'espais lliures i equipaments públics



5. Regulació dels teixits

A partir de l'anàlisi realitzada dels teixits existents, s'estableix una primera diferenciació per àrees homogènies. A partir d'aquestes zones detectades a l'Avanç es concretaran a l'aprovació inicial amb la zonificació de l'àrea urbana i la regulació normativa de les diferents claus proposades.

Tal com es mostra al gràfic adjunt es diferencien tres àrees residencials, les àrees d'ús industrial, les d'ús hotel·ler i els elements singulars.

A l'avanç es fa èmfasi en la regulació de les claus residencials, on caldrà posar especial atenció per tal de mantenir el caràcter històric del poble de manera compatible amb la renovació i adequació dels habitatges a les noves necessitats d'accessibilitat, eficiència energètica i la seva rehabilitació. Es per aquest motiu que es considera prioritari realitzar una regulació normativa que mantingui les característiques de la tipologia tradicional per sobre de la catalogació excessiva dels immobles mitjançant fitxes de catàleg que compliquen la tramitació de llicències i la possibilitat de reforma i substitució de l'edificació, provocant en alguns casos l'abandonament d'habitatges.

Per tal de realitzar aquesta regulació normativa s'ha estudiat quines són les característiques principals de les edificacions del nucli, que són fruit d'un mateix saber constructiu, d'una tradició i cultura molt arrelada al Pla de Mallorca que ha acabat conformant el model de construcció tradicional mallorquina. Dins d'aquest model es diferencien, degut a les diferents etapes de creixement, època de construcció i parcel·lació, tres tipologies que tot i seguir unes mateixes característiques bàsiques i formar part d'un mateix conjunt històric tenen particularitats pròpies.

Els tres tipus de tipologia, estructurats per la seva parcel·lació tenen les característiques següents:

Parcel·les amb front més petit de 7,00 metres

Correspon a les edificacions del carrer de s'Arraval i a les que voregen l'església; és la tipologia a la que caldrà prestar més atenció. Es tracta d'edificis de tipologia mallorquina amb una altura de planta baixa i pis. Caldrà protegir el caràcter històric de les edificacions alhora que es facilita la seva conservació i renovació a partir de la regulació de l'alçada màxima, la profunditat edificable i, sobretot, els paràmetres compositius de façana.

Serà important també condicionar les agrupacions parcel·laries i establir els paràmetres compositius de façana com el ritme, la proporció de les obertures, els elements sortints, els materials d'acabats, etc.



Parcel·les amb front entre 7,00 i 10,00 metres

Es tracta de la tipologia predominant a la vila; és una barreja de les edificacions més antigues i algunes construccions més noves que segurament tenen el seu origen en l'agrupació de parcel·les més petites. Aquestes edificacions incorporen elements compositius de façana que no els hi són propis de la tipologia com ara balcons, galeries, etc.



Parcel·les amb front més gran de 10,00 metres

Aquesta tipologia apareix a les zones més perimetrals del nucli urbà, sobretot a l'extrem nord. Es tracta d'edificacions més noves



Respecte a la resta d'àrees homogènies es descriuen les seves característiques bàsiques detectades en el document d'Avanç.

Elements singulars

Entremig de la trama urbana, apareixen algunes construccions singulars de tipus aïllat i amb jardí d'ús privat que la proposta de l'avanç planteja posar en valor i mantenir. Aquestes construccions conviuen en una mateixa illa amb la resta de l'edificació amb alineació a vial, i l'existència d'aquests jardins privats que les envolten proporcionen una sensació d'esponjament dels carrers i generen una incursió del verd dins d'una trama urbana molt consolidada. Es considera que cal regular aquests elements singulars existents i així poder esponjar una zona amb poca presència d'espais lliures.

La zonificació i ordenació de l'edificació haurà d'estudiar la millor solució per a cada illa, preveient gàlils edificatoris que conservin els jardins privats i separin les edificacions veïnes per evitar l'aparició de parets mitgeres.

A continuació es mostren alguns exemples d'aquestes construccions singulars detectades en aquest avanç:



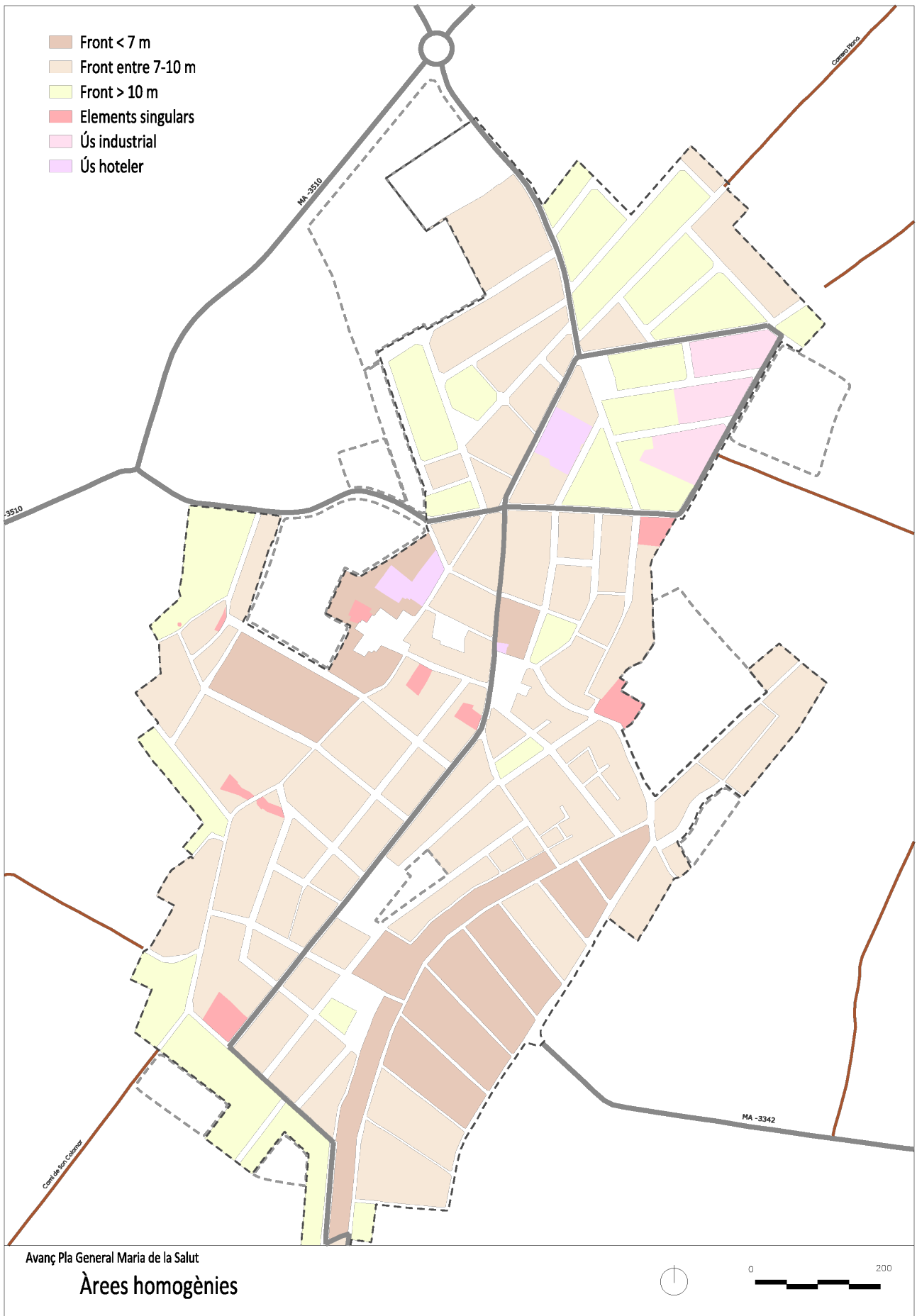
Parcel·les amb ús industrial

Situades a les zones perimetrals al nord del nucli urbà, no tenen res a veure amb la resta de tipologies tant pel que fa al seu ús com per la parcel·lació i condicions d'edificació. Serà necessari establir una regulació normativa que permeti mantenir i transformar les activitats, si hi ha la necessitat, per tal de mantenir la mixtura d'usos al nucli, dotar-lo de llocs de treball i desenvolupament econòmic. Caldrà que aquesta regulació defineixi les condicions d'integració de les activitats, especialment pel que fa al seu impacte visual i sonor, ja que es troba en contacte amb la trama urbana, i intentar trobar solucions per millorar l'accessibilitat dels vehicles pesats.



Parcel·les amb ús hoteler

Es considera que són activitats importants per al municipi, ja que són establiments turístics de qualitat, que fomenten un turisme responsable i respectuós amb el nucli, i que són un motor econòmic a preservar. Per tant es proposa qualificar amb una clau específica que reguli aquest i prioritzi el manteniment de l'activitat.



Avanç Pla General Maria de la Salut

Àrees homogènies



6. Regulació del sòl rústic

L'entorn natural de Maria de la Salut és un dels actius més valuosos amb que compta el municipi, tant pel que fa al seu fort arrelament agrícola, que tradicionalment ha sigut la font principal d'ingressos, com pel seu valor paisatgístic i ambiental, que configura un espai atractiu per als visitants que busquen un turisme de qualitat, així com per al gaudi dels propis habitants.

El Pla General haurà de vetllar per la protecció del sòl rústic, mantenint i potenciant els seus valors naturals, de manera compatible amb la seva explotació, tant pel que fa als usos agrícoles com per la resta d'activitats compatibles en sòl rústic. Es tracta de redactar una normativa que no es basi en prohibir per tal de preservar, si no que reguli per tal de poder aprofitar al màxim la riquesa de l'entorn rural de manera respectuosa amb el seu valor natural i paisatgístic, per tal que puguin aparèixer activitats que garanteixin que els camins siguin trepitjats, els boscos cuidats i els prats conreats.

Així mateix també es considera adequat mantenir l'activitat extractiva existent, tot regulant les condicions per la finalització de l'activitat i la reposició dels terrenys i l'adequació paisatgística del seu entorn.



La proposta de l'Avanç per al sòl rústic estableix quatre tipus de sòl, adequant les claus previstes al PTIM, i realitzant una ordenació més de taques que no una zonificació pròpiament dita que es realitzarà a l'aprovació inicial. Aquesta proposta però, ja conté la essència de l'estratègia plantejada per al sòl rústic, protegir els espais forestals, tant els grans boscos a l'est del terme com els petits turons i espais arbrats a l'oest, potenciar el mosaic agroforestal recuperant petites àrees agrícoles en desús inserides en les àrees forestals, recollir les proteccions territorials respecte els tipus de sòl agrícola d'interès.

Les claus proposades són:

- SRG Forestal: Sòl de règim general forestal, destinat a protegir les àrees boscoses, on es prohibeix la construcció de noves edificacions i la tala generalitzada d'arbres, amb l'excepció de les explotacions forestals controlades, les actuacions de manteniment i estassada del sotabosc i les operacions necessàries per reduir el risc d'incendi
- AIA Àrees conreu regadiu: Àrees d'Interès Agrari situades al llarg de l'entorn del Torrent de Montblanc i s'estenen fins al nucli urbà.
- AIA Àrees conreu secà: Àrees d'Interès Agrari situades al nord oest del terme,

La normativa acabarà de definir les característiques bàsiques de les zones de sòl rústic, on es proposa mantenir les condicions més restrictives entre el PTMB i les NNSS per a la construcció de nous habitatges, i estudiar quins criteris es poden establir per tal de valorar si les edificacions preexistents tenen les característiques per ser considerades habitatges en sòl rústic. Així mateix serà necessari especificar les condicions per a l'admissió o no de noves construccions d'oci i autoconsum.

Entenem que el procés de progressiva segregació de finques que ha experimentat l'oest del terme municipal ha suposat l'aparició de gran nombre de construccions en sòl rústic, i que per tant de cara al futur cal limitar aquest creixement i potenciar la rehabilitació i recuperació de les possessions, així com facilitar les instal·lacions i construccions destinades a l'explotació agrícola. En tot cas, la normativa tindrà en compte els criteris de la "Instrucció 1/2021, 14 de Junio de 2021, del Director General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural sobre los criterios de adecuación de las edificaciones, construcciones e instalaciones en explotaciones agrarias de Ocio y Autoconsumo (OA)".



Conreus de regadiu



Conreus de secà



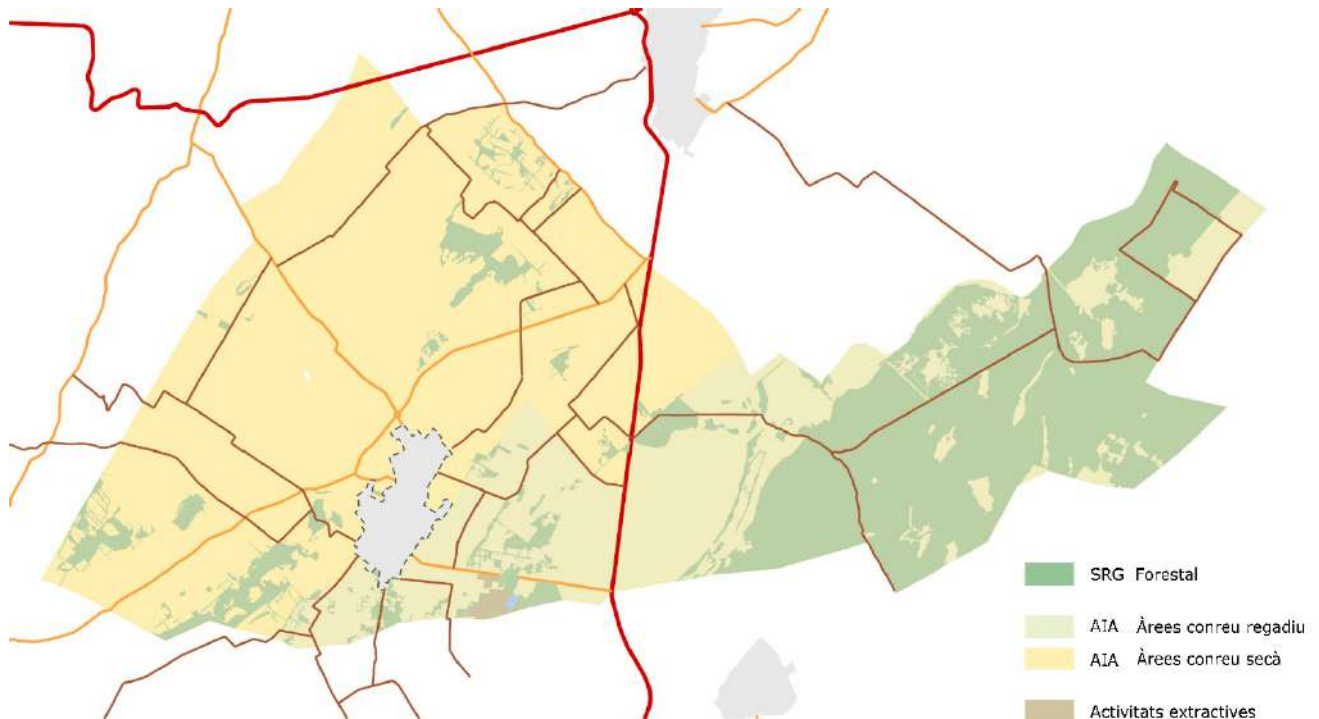
Torrent Montblanc



Àrees boscoses

En aquest sentit destaca els elements patrimonials existents en sòl rústic, tant les possessions incloses al catàleg com els elements tradicionals com els bancals i murs de pedra seca, i també els elements naturals dignes de ser protegits.

La nova regulació haurà de tenir molt de cura amb els riscos naturals existents, per tal de protegir els entorns de risc i evitar que les noves activitats implantades puguin patir afectacions ambientals. Es recullen als plànols de l'Avanç les Àrees de Prevenció de Riscos (APR) tant per zona potencialment inundable com per risc d'erosió i les Zones d'Alt Risc Forestal.



Proposta de l'Avanç per al sòl rústic

Finalment es proposa que el pla reculli una xarxa de camins estructuradors, és a dir, aquells itineraris que permeten recórrer tot el terme municipal, enllaçant el nucli amb els diferents indrets del territori. Existeixen a Maria de la Salut un gran nombre de camins que formen una xarxa molt important a l'entorn del nucli urbà, però que presenten una falta de jerarquia, ja que en molts casos són camins en cul-de-sac que duen a les diferents edificacions, horts i finques agrícoles existents, que són ben coneguts pels vilatans però que poden ser complexos per als visitants. Es per aquest motiu que es considera important establir els principals itineraris de la xarxa estructuradora de camins, recollint la feina feta en el Projecte bàsic i d'execució d'actuacions per a la millora de l'oferta turística de l'illa de Mallorca al T.M. de Maria de la Salut, on es van definir les rutes turístiques que parteixen del nucli urbà, preveient algunes actuacions de millora dels camins i de senyalització. La riquesa d'un nucli petit que permet des de sa plaça al centre del poble arribar en cinc minuts caminant fins a l'entorn natural de la plana de Mallorca.



Camí Establits de Rafal Nou



Camí de s'Hort d'en Perot



Camí de Sa Carrera Plana



Camí de Rebosters