



Autor: Gaspar Riera

Paisatge. Oli sobre tela 186x60cm. 1988



Ajuntament de
Maria de la Salut



Consell de
Mallorca

R21/06g

PLA GENERAL DE MARIA DE LA SALUT

Juliol de 2023

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

CONTINGUT DEL PLA GENERAL

- Memòria informativa i justificativa de l'ordenació
- Normes Urbanístiques Generals
- Memòria social
- Estudis econòmics
- Estudi Ambiental Estratègic

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

i01 Encaix territorial

i02 Pla Territorial Insular, proteccions sectorials i vulnerabilitats

i03 Geomorfologia del terme municipal

i04 Ortofotoplànol terme municipal

i05 Planejament vigent terme municipal

i06 Planejament vigent - nucli urbà

Plànols d'ordenació

g01 Estructura general i proteccions ambientals

g02 Usos generals i densitats

g03 Estructura del nucli urbà

d04a Alteracions al terme municipal

d04b Alteracions al nucli urbà

Equip redactor:

Ferran Navarro Acebes, arquitecte director

Clàudia Rivas Balagueró; arquitecte

Carla Díaz Sánchez; arquitecte

Erik Jorgensen Roca, arquitecte

Col·laboradors:

Ambiental: Joan Casas Casanovas (ACC); ambientòleg

Social: Montserrat Mercadé Marimón; geògrafa

Econòmic: Toni Clapés i Donadeu (GTAC); economista

Mobilitat: MCrit

Agraïments:

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

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

INDEX

0. Introducció.....	5
1. <i>Objecte d'aquest Pla General</i>	5
2. <i>Marc legal i contingut</i>	5
I. Punt de partida. L'avanç de pla i el procés de participació ciutadana	9
1. <i>Alternatives considerades a l'avanç</i>	9
1.1 Alternativa 00 – Planejament vigent	9
1.2 Alternativa 01 – Creixement.....	10
1.3 Alternativa 02 – Compleció	11
1.4 Alternativa 03 - Reducció	12
1.5 Comparatiu alternatives.....	13
2. <i>Integració del programa de participació ciutadana</i>	14
2.1 Acord i publicació de l'Avanç.....	14
2.2 Accions participatives.....	14
2.3 Conclusions suggeriments presentats.....	14
II. Informació urbanística	16
1. <i>Encaix territorial, situació i estructura de comunicacions</i>	16
1.1. Estructura de comunicacions actual	16
1.2. Evolució i morfologia del nucli urbà	17
1.3. El territori municipal, parcel·lació i usos.	19
2. <i>Població i habitatge</i>	21
2.1 Població	21
2.2. Llars	21
2.3. Estimacions de població i llars.....	21
2.4. Habitatges	22
2.5. L'oferta de mercat.....	22
2.6. Activitat i capacitat econòmica de la població.....	23
2.7. Necessitats d'habitatge assequible	24
2.8. Conclusió	24
3. <i>El planejament vigent</i>	25
3.1 El planejament local	25
3.2 Diagnosi crítica del planejament vigent	27
3.3 Pla Territorial Insular de Mallorca.....	28
3.4 El potencial del planejament vigent.....	31
4. <i>Els sistemes urbanístics</i>	32
4.1 Els espais lliures.....	32
4.2 Els equipaments	32
5. <i>Els serveis urbans</i>	35
6. <i>Activitat econòmica</i>	38
7. <i>Condicionants ambientals a tenir en compte al POD</i>	39
8. <i>Conclusió de la diagnosi</i>	40
III. Objectius de l'ordenació del Pla General	42
1. <i>Objectius i criteris. Elements clau del model d'ordenació</i>	42

2.	<i>Justificació i descripció del model d'ordenació</i>	44
2.1	La classificació del sòl	44
2.2	Categories del sòl rústic	44
2.3	Sectors de sòl urbanitzable	45
3.	<i>Estructura general. Sistemes generals i dotacions</i>	47
3.1	Estructura de comunicacions proposada. Mesures adoptades per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible.....	47
3.2	Sistema d'equipaments	49
3.3	Sistema d'espais lliures	50
3.4	Sistema de serveis i infraestructures	52
3.5	Justificació de les reserves mínimes.....	52
4.	<i>Justificació del compliment de la densitat global màxima</i>	53
5.	<i>Justificació del compliment pel que fa a reserves d'habitatge protegit</i>	54
6.	<i>Justificació del creixement del pla</i>	55
7.	<i>Resum executiu. Alteracions en l'ordenació de les NNSS</i>	56
8.	<i>Programació del Pla</i>	57

0. Introducció

1. Objecte d'aquest Pla General

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

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

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

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

2. Marc legal i contingut

Legislació autonòmica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legislació Estatal.

Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

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

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

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

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

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

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

Article 34. Instruments de planejament

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

Article 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.

a) **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 2 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 economicofinancer, 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.

I. Punt de partida. L'avanç de pla i el procés de participació ciutadana

1. Alternatives considerades a l'avanç

A l'Avanç de Pla es van plantejar tres alternatives, que tot i seguir uns mateixos criteris d'ordenació, proposaven un creixement diferent.

A continuació, es descriuen les tres alternatives plantejades a l'Avanç:

- **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**
 - **Alternativa 2: Compleció**
 - **Alternativa 3: Reducció**

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

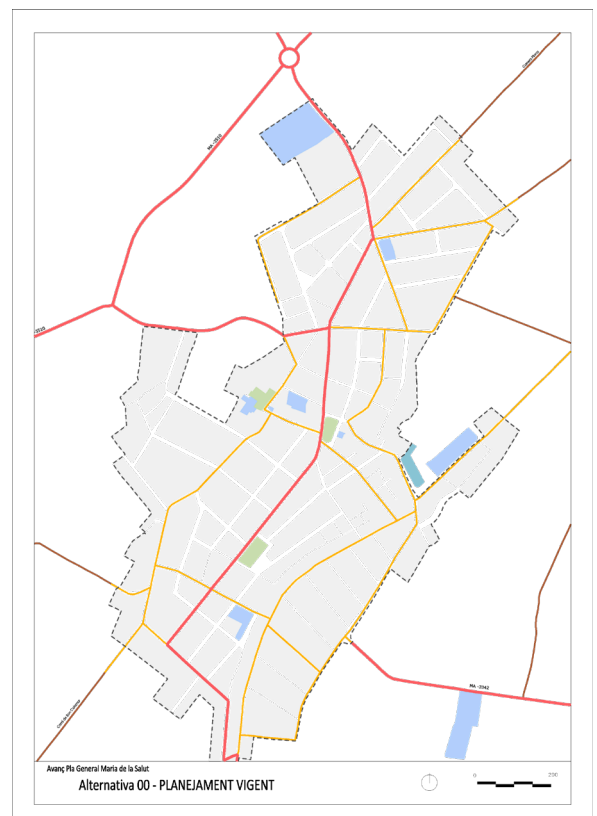
1.1 Alternativa 00 – Planejament vigent

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.



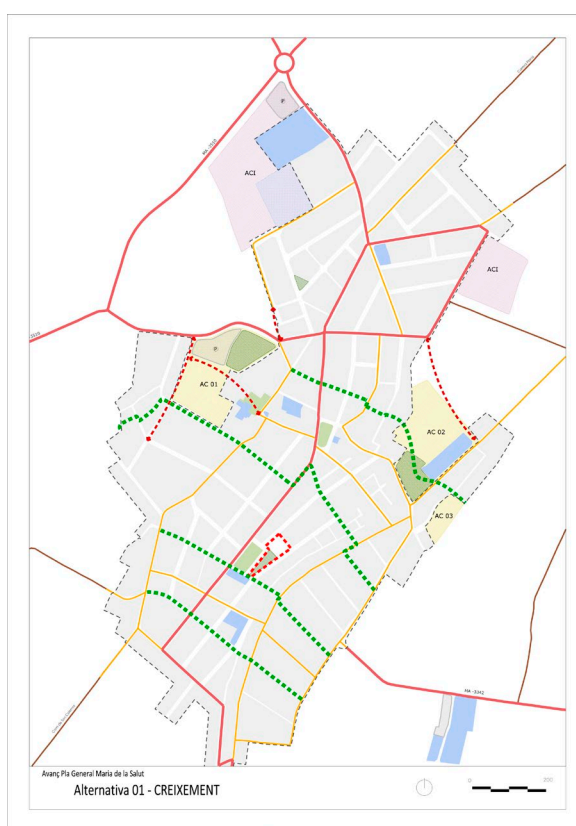
1.2 Alternativa 01 – Creixement

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.



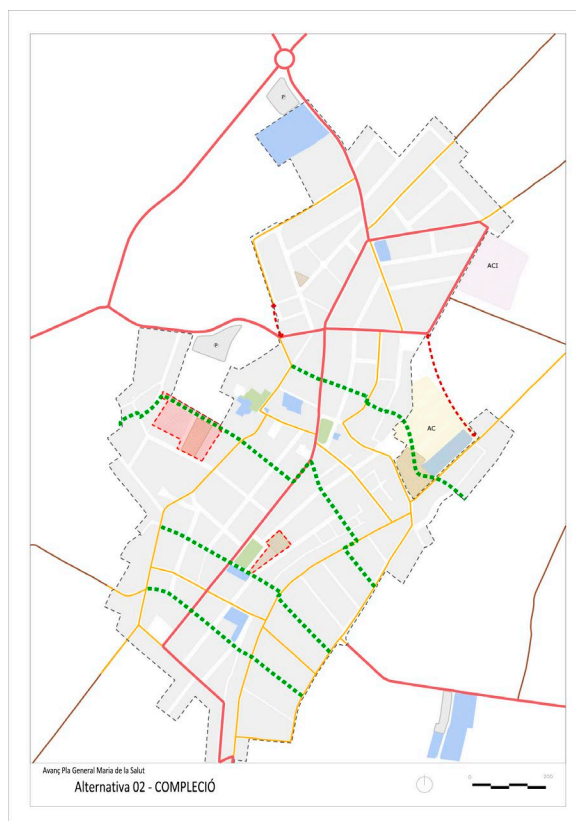
Potencial Alternativa 01		Superfície (m ² s)	Nombre habitatges	Reserva espai lliure	Reserva Equipament	Reserva aparcament
Àrees de compleció residencial	AC 01	22.787,37	46	5.161,10		4.262,05
	AC 02	25.612,01	40	4.704,78	4.070,9*	
	AC 03	3.017,68	6			
TOTAL AC-R		51.417,06	92	9.865,87	4.070,09	4.262,05
*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

1.3 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 que 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

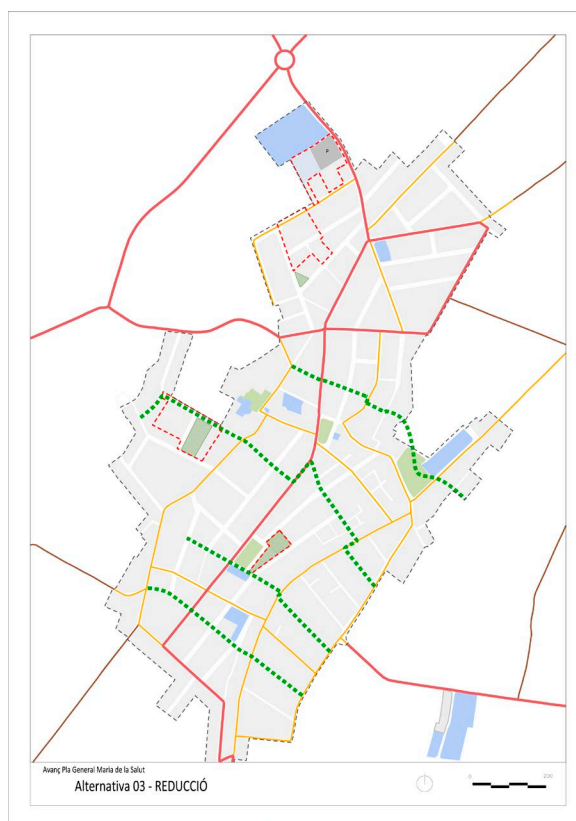
1.4 Alternativa 03 - Reducció

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 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 (m ² s)	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

1.5 Comparatiu alternatives

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 equipament per al nucli urbà i nova bossa d'aparcament en un espai més cèntric.

2. Integració del programa de participació ciutadana

2.1 Acord i publicació de l'Avanç

El document de l'Avanç va ser aprovat pel ple de l'Ajuntament de Maria de la Salut el dia 11 d'abril de 2022, i va ser publicar al BOIB el 14 de juliol de 2022.

A partir de la seva publicació, la documentació de l'Avanç es va sotmetre a informació pública durant un període de 45 dies, que va finalitzar el 15 de setembre de 2022, per tal que els ciutadans interessats poguessin formular els suggeriments que estimessin pertinents.

2.2 Accions participatives

Durant el període d'informació pública, els documents de l'Avanç aprovats van estar a disposició dels ciutadans a la web de l'Ajuntament.

El dia 13 de juliol de 2022, es va realitzar una sessió pública al centre de cultura a la que van assistir unes 120 persones; el dia 23 de setembre de 2022, es va realitzar una sessió de debat amb professionals a la que van assistir unes 30 persones.



Al final del període d'informació pública, es van presentar 36 suggeriments, els quals han estat estudiats i l'estimació o no dels quals s'inclou a l'Annex I del pla. Finalment, el dia 14 de desembre de 2022, es va rebre l'informe ambiental.

2.3 Conclusions suggeriments presentats

Un cop recollits, resumits i estudiats els suggeriments rebuts durant el període d'exposició pública de l'Avanç del pla, s'han plantejat un conjunt d'ajustos a tenir en compte per a la redacció del pla de cara a l'aprovació inicial.

Aquests ajustos i consideracions provenen tant de la lectura dels suggeriments presentats com de les jornades realitzades que, recollint el sentir de gran part de la població, suposen canvis a les alternatives previstes a l'Avanç. Aquests canvis s'hauran de concretar durant la redacció del document d'aprovació inicial, seguint les pautes definides en aquest document, a les quals es podrà afegir nous criteris provinents de reunions, acords o canvis que s'esdevinguin durant els treballs de redacció.

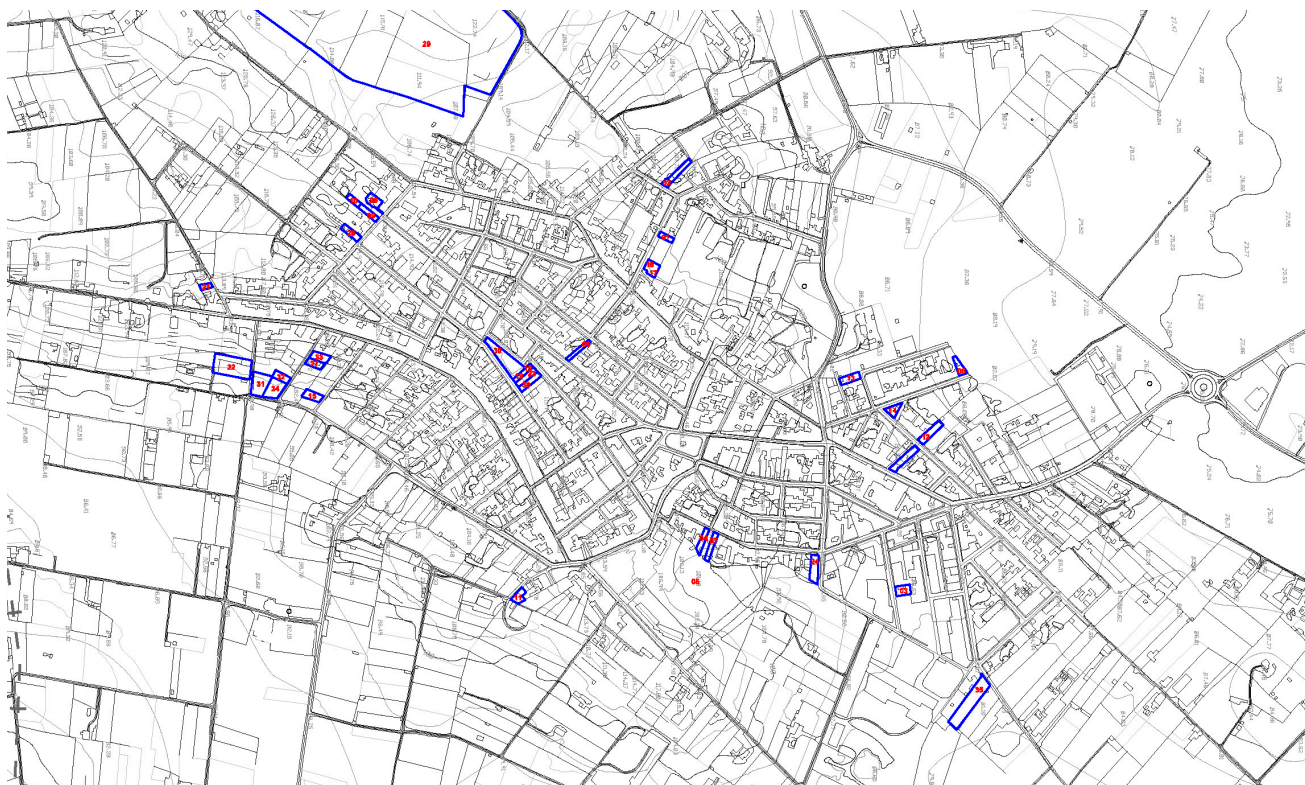
Cal destacar també que moltes de les estratègies definides a l'Avanç han tingut una resposta molt positiva per part dels veïns i veïnes de Maria de la Salut, amb molts suggeriments positius recolzant moltes de les propostes incloses al document. S'agraeix també l'esforç d'algunes persones per presentar suggeriments que tenen una mirada més enllà dels propis interessos i presenten les seves objeccions o propostes de millora als diferents aspectes generals del Pla.

Dels ajustos introduïts a la documentació de l'Avanç, els més importants a destacar són:

- S'ha desestimat la delimitació de la ACI 01 d'ús industrial, mantenint la classificació actual de la finca com a sòl rural.
- S'han reconsiderat algunes de les obertures i noves connexions de l'estructura de comunicacions per minimitzar les afectacions a edificacions ja existents; com la continuació del carrer de la Unió fins el carrer Sineu.
- De forma general, s'han estimat els suggeriments que demanaven la inclusió de finques particulars dins de sòl urbà, sobretot pel que fa a les finques que només quedaven fora del sòl urbà a l'alternativa 03.
- S'ha eliminat l'espai lliure que s'havia previst a la cantonada dels carrers Morell i Lope de Vega, ja que s'ha comprovat que es troba edificada.

- S'ha eliminat l'àrea de transformació 01, mantenint les parcel·les del carrer Sant Andreu en sòl urbà directe i amb els mateixos paràmetres que les finques veïnes. S'ha mantingut la previsió d'espai lliure.
- S'ha ajustat la delimitació d'algunes finques agrícoles d'acord amb l'explotació real.
- S'ha qualificat com equipaments algunes finques de titularitat municipal que no s'havien tingut en compte a l'hora de la redacció del document d'Avanç.

Els suggeriments presentats s'han resumit a l'annex I d'aquest document, on s'ha inclòs un comentari indicant els criteris particulars per a cada cas.



Situació suggeriments presentats a l'Avanç

II. Informació urbanística

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 30,49km², 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.

1.1. Estructura de comunicacions actual

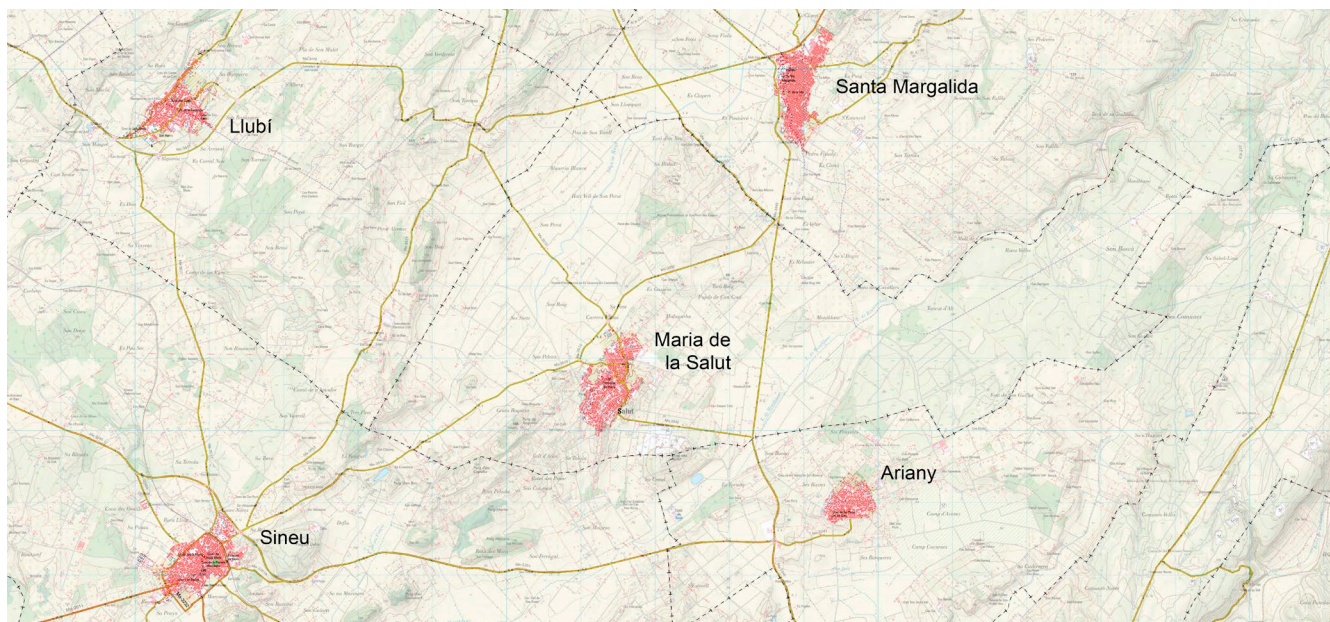
Xarxa de comunicacions territorial

Maria de 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, sinó que més aviat s'assenta sobre una xarxa de carreteres i camins locals que l'interrelacionen amb els municipis veïns propers.

A nivell d'infraestructura ferroviària el municipi no compta amb cap accés directe, tot i que la línia T3 de Palma a Manacor té parada a Sineu i Petra. Es tracta d'una distància d'uns 7km que es pot recórrer en 10 minuts en cotxe o 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 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

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 1956



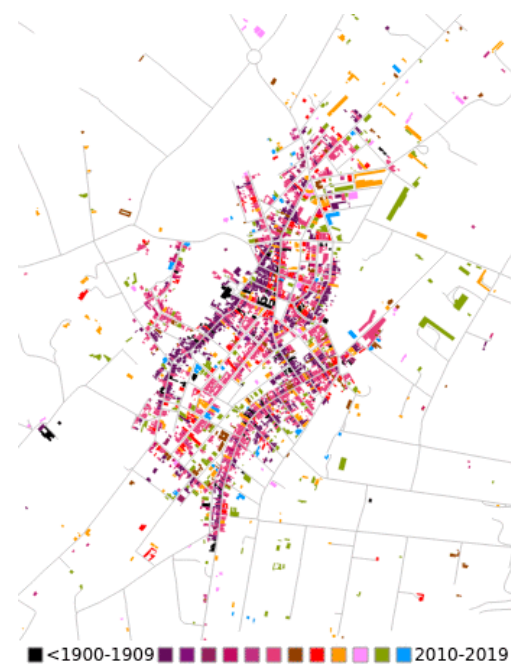
Ortofotoplànol 2019

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.

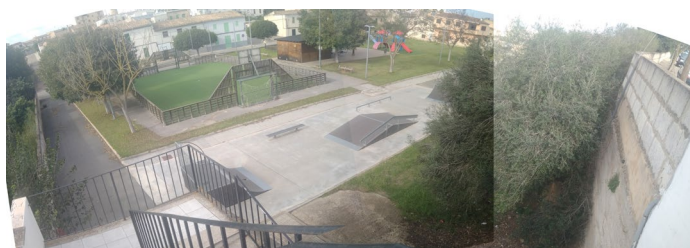
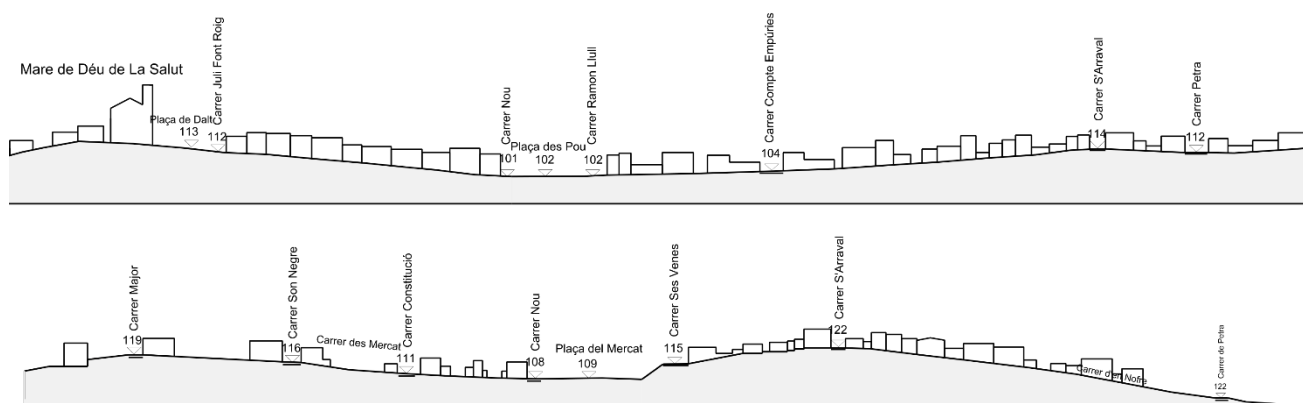
Els eixos històrics recorren per les carenes de les dues elevacions que configuren la topografia del nucli urbà i presenten un desnivell important en sentit transversal amb la part central de la vila, amb una diferència de cota que arriba als 13 metres entre la plaça del Mercat i el carrer s'Arraval. 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.



Mapa d'antiguitat, font: Sede Electrónica del catastro



Vistes de la Plaça des Mercat des del c. Venes



Carrer d'en Nofre



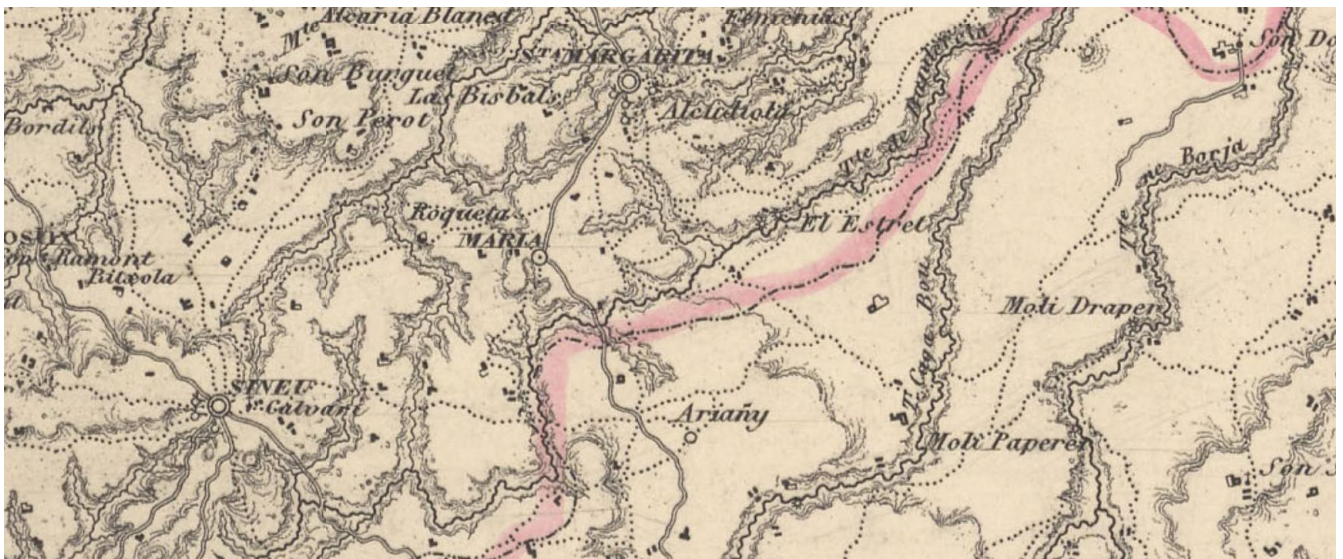
Vista de les escales plaça des Mercat



Carrer d'en Ferriol

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

Maria de la Salut és un municipi principalment agrícola, amb una arrelada tradició pagesa i un 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, tomàtiques, cereals i ametllers.



Cartografia històrica 1851 (Font: 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 a l'àrea 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 Establits 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 d'elements i espais protegits 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

2. Població i habitatge

2.1 Població

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

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

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

Amb tot, l'índex d'envelliment s'ha reduït molt, en 40 punts percentuals, malgrat que encara hi ha més persones grans que infants.

Per contra, l'índex de sobreenvelliment s'ha duplicat i el 2023, una mica més d'una cinquena part de les persones grans tenien 85 i més anys.

La població de nacionalitat estrangera suposa el 14,6% dels habitants el 2023, encara lluny del màxim del 2008 del 17,5%. Els de nacionalitat de països de la Resta d'Unió Europea i Àfrica són els que tenen més, amb el 29% i 23% respectivament.

És una població més jove que l'espanyola, tot i que l'edat mitjana ja és de 38,8 anys.

2.2.Llars

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

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

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

Les llars unipersonals han tingut un pes molt gran en tots els anys de la sèrie(censos 1991 al 2011 i padró 2021 i 2023), i només el 2011 les de dues persones les superen. Això podria ser a causa del procés de maduració i envelliment de la població.

2.3.Estimacions de població i llars

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

- Un primer, el baix, d'estancament, amb un guany escàs d'habitants en què les migracions no aportaran un gran gruix de nova població i l'actual estructura d'edats es farà sentir amb força, amb un augment molt notable de l'envelliment i hi haurà més anys de pèrdua que de guany.

- El mitjà, amb un guany moderat, en què les migracions podrien incidir més en el creixement natural (saldo negatiu menys ampli) i el guany global d'habitants, però que també inclouria algun any regressiu atesa la dinàmica actual de crisis successives, perquè el procés de maduració de l'estructura d'edats començarà a derivar en el d'envelliment.

- L'alt, amb un guany una mica més gran que el dels 25 anys de la sèrie, en què el creixement natural pot tenir anys amb saldos positius i amb un pes molt més grans de les migracions, reduint-se l'índex d'envelliment i produint-se un cert rejuveniment de l'estructura d'edats.

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

Segons aquesta previsió d'evolució, les llars podrien anar de les 980 de l'escenari baix, les 1.015 del mitjà o les 1.280 de l'alt, amb un guany que oscil·laria entre les 40 i 340 noves llars.

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

	Població		
	Baix	Mitjà	Alt
2023	2.365		
2040	2.450	2.560	3.300
	Variació 2023-2040		
Total	85	195	935
Relatiu	3,6	8,2	39,5
Anual	0,2	0,5	2,0
	Llars		
	Baix	Mitjà	Alt
2023	941		
2040	980	1.015	1.280
	Variació 2023-2040		
Total	39	74	339
Relatiu	4,1	7,9	36,0
Anual	0,2	0,4	1,8

2.4.Habitatges

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

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

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

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

Gairebé el 98% dels habitatges eren unifamiliars, un 2,2% més eren edificis de dos habitatges i només hi havia un edifici plurifamiliar amb entre cinc i nou immobles i va ser construït a la dècada dels anys 90.

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

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

2.5.L'oferta de mercat

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

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

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

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

L'habitatge d'obra nova és 115% més car que el de segona mà i és també de dimensions més grans.

És una oferta molt cara, també la de lloguer.

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

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

2.6. Activitat i capacitat econòmica de la població

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La capacitat econòmica de les llars de Maria de la Salut respecte als municipis del seu entorn és una mica més gran que la d'Ariany (+0,4%), quasi igual respecte a les de Sineu (+0.01%), i més petita que les de Petra (-6,5%).

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

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

2.7.Necessitats d'habitatge assequible

A Maria de la Salut el gruix dels problemes es troben en les dificultats d'accés dels joves a l'habitatge, amb quasi el 85% de les necessitats d'habitatge assequible.

Les dificultats per al pagament de l'habitatge i l'exclusió residencial tenen un pes molt escàs al municipi, els primers amb el 8,5% i els segons el 6,8% de les necessitats d'habitatge assequible.

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

Les dificultats d'accés podrien requerir entre 50 i 70 habitatges assequibles (79,8% i 76% de les dificultats respectivament).

Les dificultats de pagament podrien requerir entre 7 i 15 habitatges assequibles (11,8% i 16,3% del total).

L'exclusió residencial en podrien requerir entre 5 i 7 (el 8,4% o 7,6% segons escenari).

2.8.Conclusió

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

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

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

D'aquí que el principal problema de la població en relació amb l'habitatge a Maria de la Salut és el d'accés, amb més del 80% de les necessitats d'habitatge assequible identificades el 2023, i que es creu que constituiran el principal problema en l'horitzó del Pla.

Necessitats d'habitatge assequible

Tipus problemàtica	Mínim		Màxim	
	Nombre	%	Nombre	Pes tipus
Accés	47	79,8%	70	76,0%
Pagament de l'habitatge	7	11,8%	15	16,3%
Exclusió residencial	5	8,4%	7	7,6%
Total	59		92	

3. El planejament vigent

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:

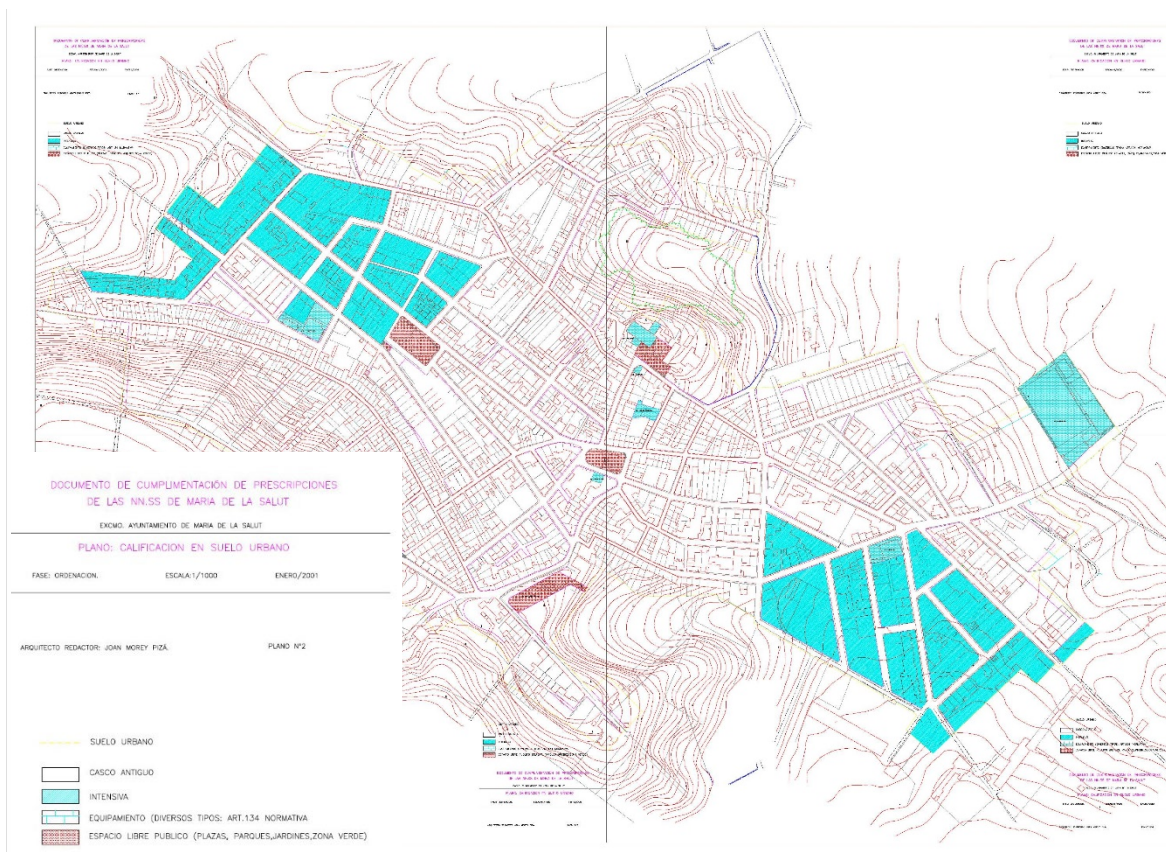
- Sòl no urbanitzable d'especial protecció: corresponent a la zona de garriga o "monte bajo". S'admet únicament un habitatge per parcel·la. Superfície mínima segregació 3 Ha
- Sòl no urbanitzable de règim general que inclou tres subcategories, on s'admet també un únic habitatge per parcel·la amb les condicions de parcel·lació següent:
 - Forestal: 5 Ha
 - Agrícola extensiva: 3 Ha
 - 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.



MPNSS 2008



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



MPNNS Modificació límit sòl urbà 2008

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 RLUIB 2023, 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 ve 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

3.3 Pla Territorial Insular de Mallorca

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.

Això mateix queda definit a la Disposició Transitòria Tercera:

Disposició transitòria tercera – Delimitació de sòl urbà i urbanitzable (AP). *La delimitació de sòl urbà i urbanitzable, conseqüència de l'aprovació definitiva de l'elaboració, la modificació o la revisió d'instruments de planejament general produïda abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla Territorial, prevaldrà sobre les delimitacions grafiades en els plànols d'aquest Pla, excepte en els casos de canvi de classificació a sòl rústic operats expressament per aquest Pla Territorial.*

En aquest sentit cal tenir en compte el condicionament del creixement definit a la normativa del PTIM 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 7,36 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.*

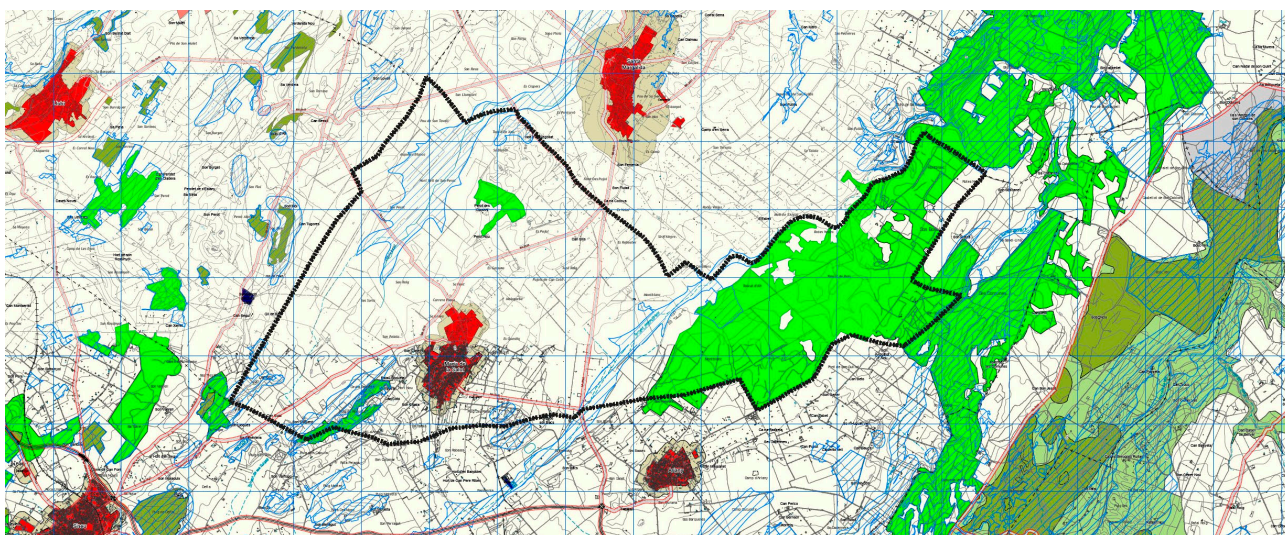
Norma 9. Reserves mínimes per a sistemes generals

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.

En referència a la Norma 6, l'equip redactor és coneixedor que s'està tramitant la Modificació número 3 del PTIM, aprovada inicialment el 29 de desembre de 2021 i que ajusta el creixement permès per al nucli de Maria de la Salut:

*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.*

A l'hora de definir el creixement del nou pla, serà important ajustar-se al màxim a aquest valor definit per la modificació número 3.



Detall plànol PTIM al municipi de Maria de la Salut

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:

- 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.*
- 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.*
- 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 23. Delimitació d'Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal (ED)

Per a cada àmbit de planejament coherent supramunicipal (APCS) s'estableix un índex mínim, que regularà el percentatge de superfície per a l'àmbit corresponent dins cada terme municipal que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m² per a l'ús d'habitatge.

Maria està tota dins la APC8, per tant el 19 % de la superfície del terme municipal ha de tenir una parcel·la mínima de més de 28.000 per habitatge. Monte bajo té 665 Ha que representa un 21% del TM. El POD mantindrà una superfície de 30.000 a la categoria de Monte bajo

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 inequívocament 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.*

3.4 El potencial del planejament vigent

Per tal de valorar el creixement que es proposi 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, diferenciant entre aquelles parcel·les amb una superfície menor a 500m² i aquelles parcel·les amb una superfície major a 500m²:

Parcel·les no edificades

Superfície parcel·la	<500	48.709,82 m ² s	184 htg
	>500	35.507,54 m ² s	80 htg
TOTAL		84.217,36 m ² s	264 htg

El nucli urbà té un potencial latent total de 84.217,36 m²s, que permetria construir 264 nous habitatges.



Tot i així, cal entendre que l'existència dels 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 i que no hagin de marxar del poble.

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. Aquest càlcul, dona com a resultat 264 parcel·les, que donat les característiques tipològiques del municipi i el domini total de l'unihabitatge, es considera que les parcel·les vacants donarien lloc a 264 unihabitatges.

És evident que estem parlant d'un potencial total màxim, que sabem que al sòl urbà consolidat mai s'acaba construït totalment. En tot cas, sense poder entrar en la casuística de cada finca identificada, podem corregir el potencial calculat aplicant un coeficient de 0,80 per inedificació i un 0,80 per diferent utilització, del que resulta un 0,64.

D'aquesta manera podem ajustar més el potencial de l'àrea central, que resultaria ser:

264 habitatges x 0,64 = **169 nous habitatges**



Imatges de diferents casuístiques de solars no edificats

4. Els sistemes urbanístics

4.1 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, que tenint en compte la població actual de 2.254 habitants, suposa una ràtio de 3,16 m²s/habitant.

Aquesta superfície es troba repartida només en tres espais: la plaça del Mercat, la Plaça de Dalt i sa Plaça, tal com es detalla al quadre següent.

	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 2.254 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.

4.2 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 21.312,47 m² de sòl amb equipaments en ús, i una reserva qualificada de 1.923 m² de sòl per a nous equipaments, que suposa un total de **23.305,30 m²s**.

Tenint en compte que la població actual és de 2.254 habitants, la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de **10,34 m²s/hab**.

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

- **Equipaments administratius:** L'ajuntament i la policia municipal compleixen les funcions d'atenció al ciutadà, tràmits municipals i serveis administratius ajustant-se a les necessitats de la població.
- **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.

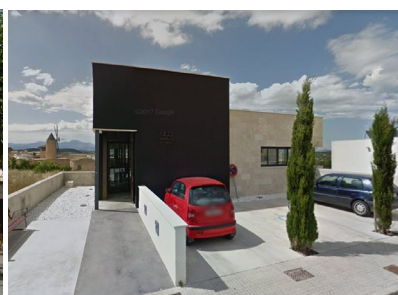
- **Equipaments assistencials:** al centre de la vila trobem la casa de les Monges, que ofereix un servei residencial. Tot i que el municipi no compta amb una residència d'avis, tenen accés a la que hi ha al municipi veí de Petra.
- **Equipaments esportius:** és la tipologia amb major superfície degut 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 tenis, una altra de pàdel i una piscina. Excepte la de bàsquet, la resta són totes pistes descobertes.
- **Equipaments culturals:** el municipi compta, la biblioteca i diverses sales per entitats i associacions.
- **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:

Equipaments culturals	Superfície (m ²)
Sala per entitats	909,36
Casa de les Monges	1.342,35
Local d'entitats	90,69
Biblioteca i arxiu	863,94
Total	3.206,34

Equipaments docents	Superfície (m ²)
CEIP	3.591,50
Total	3.591,50

Equipaments sanitaris	Superfície (m ²)
Unitat Bàsica de Salut	1.124,03

Equipaments administratius	Superfície (m ²)
Ajuntament	184,74
Policia	909,36
Magatzem municipal	274,82
Total	1.368,92

Equipaments esportius	Superfície (m ²)
Poliesportiu	11.038,35
Totals	11.038,35

Equipaments religiosos	Superfície (m ²)
Església	983,33

Total equipaments existents	21.312,47
------------------------------------	------------------

Reserva equipament sense ús	1.992,83	Ràtio
-----------------------------	----------	-------

Total equipaments	23.305,30	10,34
--------------------------	------------------	-------

Població considerada 2.254 hab

Tal com ja s'ha comentat anteriorment, a part dels equipaments existents i que ja es troben en funcionament, el planejament vigent també qualificava com a equipament una reserva de 1.922,83 m²s en una parcel·la que es troba sense ús a la cantonada amb els carrers de ses Corbates i des Pujolet. A aquesta reserva, però, no se li assigna cap tipologia d'equipament podent-se destinar al tipus que es considerés més necessari.

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.

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 .

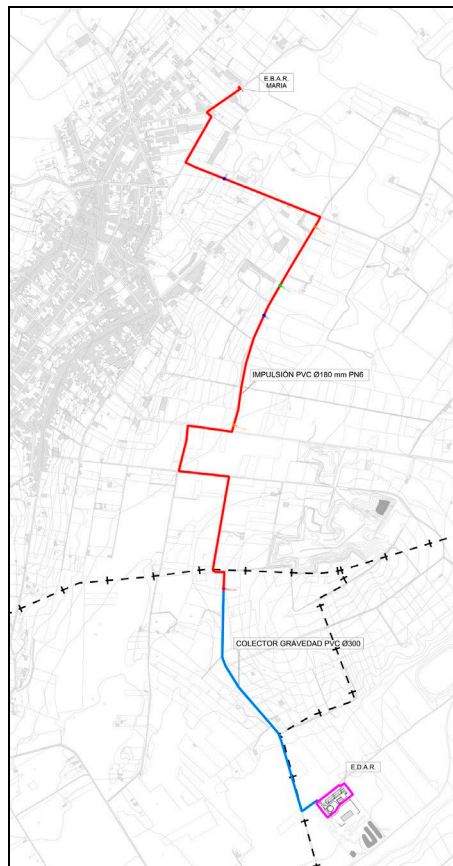
Actualment Abaqua, com a titular del sistema general de sanejament i depuració associat a l'EDAR, està preparant la remodelació del sistema mitjançant el Projecte "*Ampliació i millora de tractament de l'EDAR de Sineu-Petra-Maria-Ariany (T.M. Ariany)*", actualment en fase de redacció.

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.

El municipi no disposa de xarxa d'aigües pluvials, aspecte que, en període de pluges, pot saturar l'EDAR.



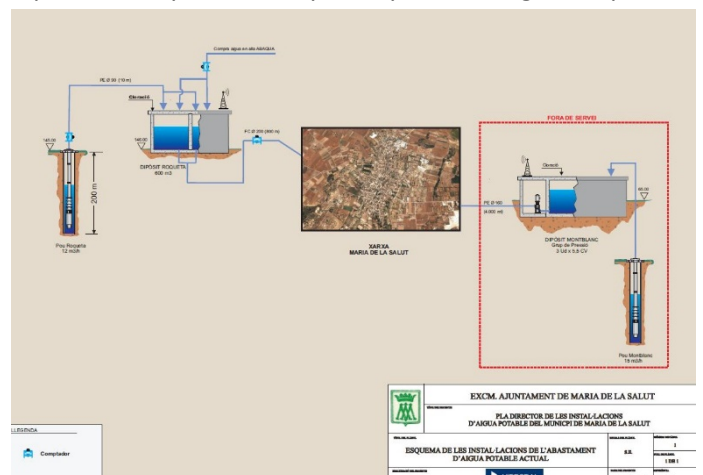
Col·lector en alta i situació EDAR. Font: ABAQUA

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



Mesures per fomentar l'estalvi d'aigua:

En les edificacions de nova construcció o gran rehabilitació:

Exigir en totes aquelles tipologies urbanístiques o edificatòries on resulti viable, sistemes de captació i emmagatzematge d'aigües pluvials.

Fomentar la reutilització de les aigües pluvials, depurades, grises, etc. Segons els nivells de qualitat exigibles als diversos usos.

Aixetes: S'han d'instal·lar mecanismes que permetin regular el cabal d'aigua, airejadors, economitzadors o semblants o bé mecanismes reductors de cabal. Les aixetes d'utilització pública han de disposar de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que limiti el consum d'aigua.

Cisternes: Les cisternes d'inodors i urinaris han de disposar d'un mecanisme que dosifiqui el consum d'aigua limitant-ne les descàrregues. En les cisternes dels inodors d'edificis d'ús públic ja equipats amb aquests mecanismes s'ha de col·locar un rètol que informi que les cisternes disposen d'un mecanisme que permet parar la descàrrega o d'un sistema de doble descàrrega.

Aigües grises: Implantar sistemes d'aprofitament d'aigües grises sempre que sigui possible.

En jardins i zones verdes:

Utilitzar sistemes de reg eficients (goteig, microaspersió), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents.

Utilitzar aigua no potable pel sistema de reg, preferentment reutilitzada de pluvials o aigües grises.

En zones verdes i jardins, per tal de no impermeabilitzar el sòl, en els espais no ocupats per edificacions o vials, es prioritzarà la utilització de paviments drenants, tous o permeables. En cas d'impermeabilitzar alguna superfície, com podria ser la zona d'aparcament, caldrà implantar rases o pous d'infiltració per recollir les aigües i conduir-les cap al subsòl.

Xarxa elèctrica

Segons informació facilitada per INKOLAN, al plànol i.03 del POD 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.

Xarxa de telecomunicacions

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

Xarxa de gas

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

Xarxa d'enllumenat públic

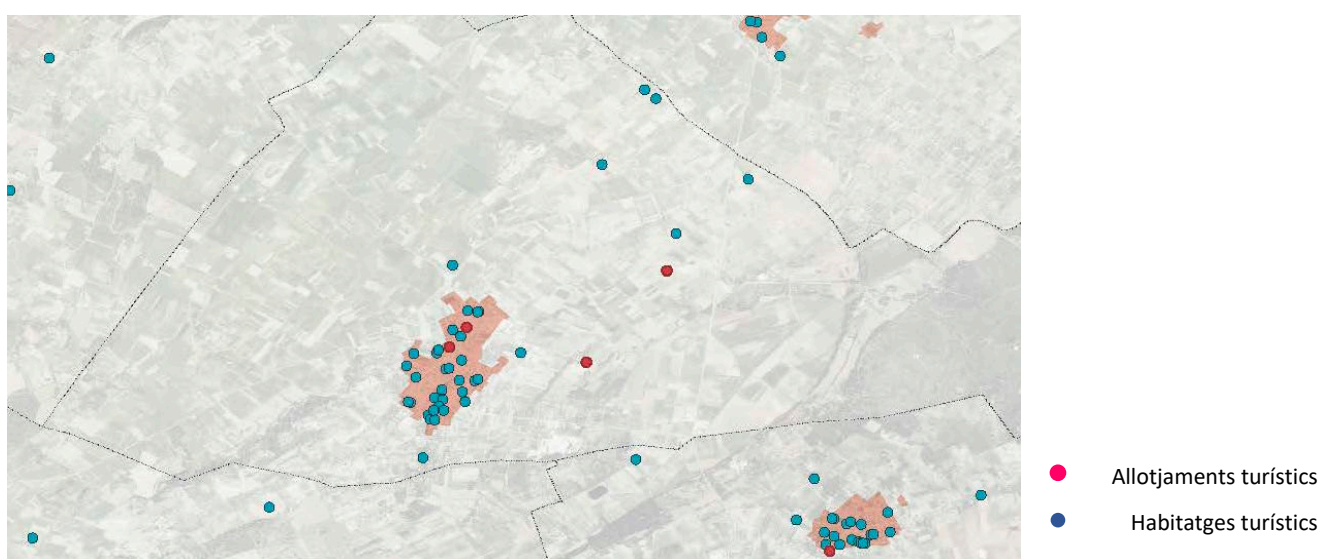
Segons informació municipal. Tots els carrers disposen d'enllumenat, tal com s'ha grafiat al plànol i.03 del POD. Tanmateix, s'ignora les seves característiques.

6. 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	



Situació allotjaments i habitatges turístics. Font: SIBITSA

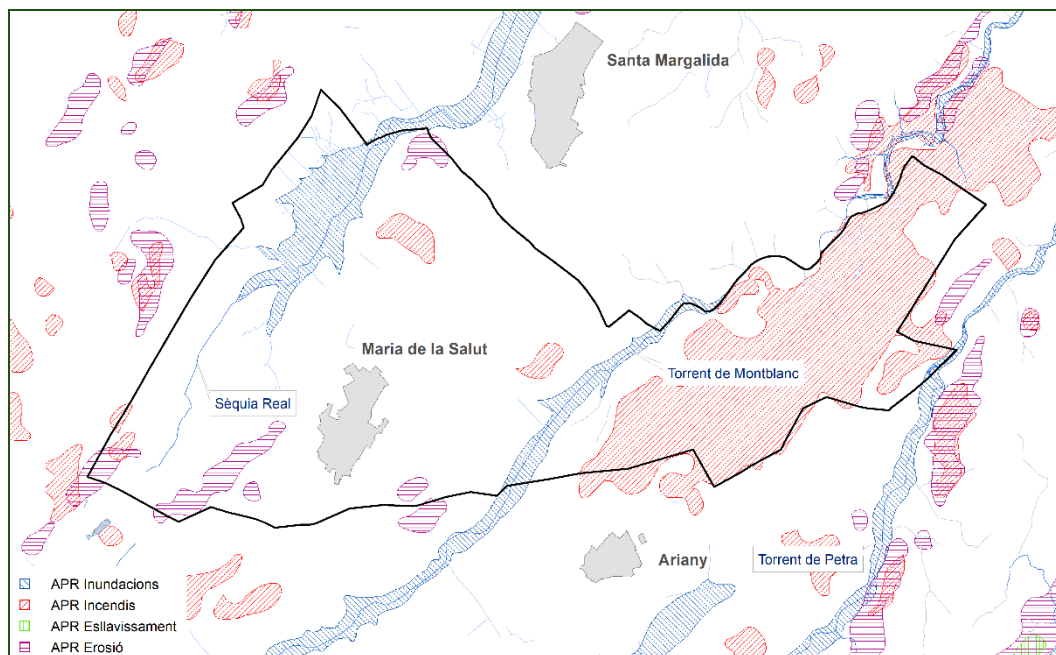
Denominació comercial	Grup	Subgrup	Tipus via	Adreça de l'establiment	Núm. de places	Unitats
SON FOGUERÓ	Allotjaments	Agroturisme	Carretera	SINEU-MARIA DE LA SALUT KM 3,4, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	18	9
ROQUETA	Allotjaments	Agroturisme		PREDIO ROQUETA, S/N. 07519 MARIA DE LA SALUT, Mallorca	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 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.

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.

8. Conclusió de la diagnosi

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

Les principals problemàtiques detectades són:

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

- La Normativa vigent **no garanteix el manteniment** del caràcter històric
- Existència **gran potencial de solars** no edificats

Entenem que aquestes problemàtiques no depenen exclusivament de la gestió urbanística, i que les dinàmiques econòmiques i socials estan interrelacionades amb molts factors, però entenem també que **el Pla 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.

III. Objectius de l'ordenació del Pla General

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

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

El model d'ordenació segueix els criteris de **l'urbanisme sostenible, prioritzant la consolidació d'un nucli urbà compacte** de manera compatible amb el manteniment del seu caràcter històric, **evitant el creixement extensiu** de baixa densitat, **prioritzant la mobilitat interna per mitjans no motoritzats** i apostant 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 previstos 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 unitats d'actuació que comptin amb noves reserves per a equipaments i espais lliures i ajudin a completar l'estructura de comunicacions internes
- ✓ Revisar els límits del sòl urbà incorporant dins de l'àrea urbana diverses construccions perimetrals amb condicions de sòl urbà consolidat
- ✓ Incrementar el sòl destinat per a activitats econòmiques i usos industrials per tal de garantir el desenvolupament econòmic de la vila fomentant la generació de llocs de treballs locals



3 – Regulació del teixit residencial

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

4 – Població i habitatge

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

5 – Equipaments i espais lliures

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

6 – Protecció i regeneració de l'entorn natural

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

2. Justificació i descripció del model d'ordenació

2.1 La classificació del sòl

El Pla classifica la totalitat del sòl del terme municipal segons els tres règims que determina la legislació urbanística, en concret a l'article 37 de la LUIB: sòl urbà, sol urbanitzable i sòl rústic.

La proposta del Pla aposta per un creixement compacte, prioritzant 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 5,15Ha) i els escenaris de població previstos a les projeccions de població de la Memòria Social.

Els sectors i àmbits de planejament que estableix el Pla, responen a la voluntat de fer possible el compliment dels objectius que s'ha plantejat assolir en aquest Pla a l'hora de millorar l'estructura de comunicacions, donar resposta a les futures necessitats d'habitatge i aconseguir noves reserves per dotacions, millorant la qualitat de vida dels habitants de la vila.

A continuació s'adjunta un quadre resum de la classificació del sòl del pla:

Resum superfícies classificació del sòl

				Superfície (m ² s)		Superfície (Ha)		% respecte al municipi
SR	Sòl rústic			29.828.213	m ² s	2.982,82	Ha	97,75%
SB	Sòl urbanitzable	Ordenat		58.911	m ² s	5,89	Ha	0,19%
SU	Sòl urbà	Consolidat		603.436	m ² s	60,34	Ha	1,98%
		No consolidat	UA	25.131	m ² s	2,51	Ha	0,08%
		TOTAL		628.567	m ² s	62,86	Ha	2,06%
TOTAL MUNICIPI				30.515.691	m²s	3.051,57	Ha	100,00%

2.2 Categories del sòl rústic

El pla general classifica un total de 2.983Ha de sòl rústic, i en distingeix dues categories diferents:

Sòl rústic protegit (SRP)

Constitueixen el sòl rústic protegit aquells terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la protecció de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic s'estableix un règim especial de protecció diferent del general.

L'ordenació d'aquest tipus de sòl es dirigeix a garantir la permanència dels elements identitaris que els caracteritzen, per als quals es definiran mesures de protecció.

En el cas del municipi de Maria de la Salut, el SRG recull el sòl qualificat com a "Monte Bajo o Garriga", provinent de les NNSS de 1997. Es troba localitzat principalment a l'est del terme, suposant una superfície total de 767,70Ha.

Sòl rústic comú (SRC)

Constitueixen el sòl rústic comú la resta dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl, suposant un total de 2.215 Ha. Dins d'aquests terrenys, el POD definirà l'ordenació detallada distingint les categories necessàries que recullin els diferents usos del sòl.

A la Normativa es recolliran les mesures pertinents per a fomentar la permanència i el manteniment d'aquests sòls.

Aquestes dues categories del sòl es troben grafiades al plànol *g.01 Estructura general i proteccions ambientals*.

2.3 Sectors de sòl urbanitzable

A la disposició final primera de la Modificació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, que fa referència al sòl urbanitzable, limita d'una forma molt clara i restrictiva la delimitació de nous sòls urbanitzables:

Disposició final primera

Modificació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

1. S'incorpora un nou apartat a l'article 20, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, relatiu a sòl urbanitzable, que passa a tenir la redacció següent:

"2. El planejament urbanístic general municipal no pot delimitar nous sectors de sòl urbanitzable quan es doni una de les següents circumstàncies:

a. Les necessitats reals del nucli puguin ser resoltes mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, que sempre han de ser prioritàries enfront dels nous creixements. A tal efecte, s'entendrà que es dona aquesta circumstància quan:

- El nucli urbà disposi de més d'un 15% de sòl vacant. S'entendrà per sòl vacant aquelles parcel·les de sòl urbà d'ús no dotacional que, essent aptes per a l'edificació, no estiguin edificades. Per a fer aquest càmput, s'exclouran les parcel·les de superfície igual o inferior a 500m²."

Tal com s'ha detallat a l'anàlisi, actualment el nucli urbà disposa d'un total de 88.453,00m² de sòl no edificat, repartit de la següent manera:

Parcel·les no edificades

Superfície parcel·la	<500	48.709,82 m ² s	184 htg	
	>500	35.507,54 m ² s	80 htg	5,36%
TOTAL		84.217,36 m ² s	264 htg	

Per tant, entenent com a sòl vacant aquell corresponent a parcel·les amb una superfície superior a 500m², el nucli de Maria de la Salut, té una superfície de 35.507,54m²s, que correspon a un 5,36%.

- ✓ Així, doncs, el nou pla **si que pot delimitar nous sòls urbanitzables**.

Com a sòl urbanitzable es classifica el sòl que te com a finalitat absorbir el nou creixement residencial. I resoldre els espai buits del nucli tot i completant la xarxa de comunicacions i reservant els habitatges assequibles necessaris.

La previsió de sòl urbanitzable d'aquest pla es força continguda, seguint els objectius i criteris detallats a la primera part d'aquesta memòria: es delimiten dos sectors d'ús residencial, els quals més que creixement, es delimiten amb l'objectiu d'omplir dos buits existents a la trama urbana. Les principals característiques dels quals es resumeixen el en quadre següent:

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

- **SBO 01 – Font i Roig:** correspon a un buit existent a l'oest del nucli urbà entre l'església i els darreres de les cases del carrer Ponent. El desenvolupament d'aquest sector suposa una gran oportunitat per completar la xarxa de comunicacions en aquesta àrea del nucli, ja que preveu l'obertura de tres nous eixos, essent el més important el que permetria la connexió, juntament amb la UA 01 ordenada al POD, del carrer Son Puig amb el carrer Sineu.

Donada la situació estratègica d'aquest sector, que es troba a una de les entrades principals de la vila i alhora, proper al centre urbà, també es preveu una reserva per a aparcament dissuasiu, que permetria evitar l'accés al nucli urbà de vehicles, motivant els desplaçaments a peu.

3. Estructura general. Sistemes generals i dotacions

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

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

3.1 Estructura de comunicacions proposada. Mesures adoptades per a facilitar la consecució d'una mobilitat sostenible

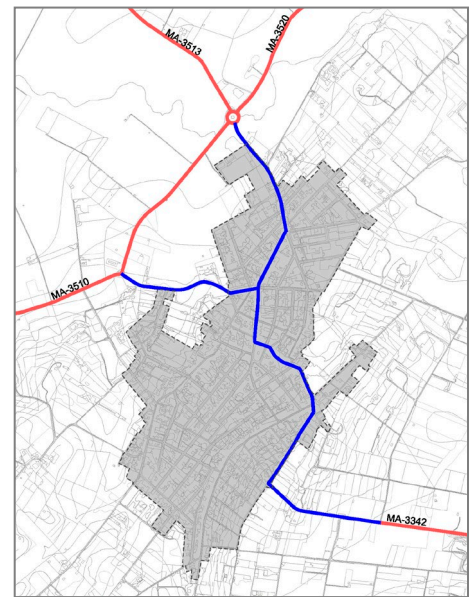
Estructura de comunicacions territorial

Respecte a l'estructura de comunicacions a nivell supramunicipal no es realitzen noves propostes, ja que com s'ha detallat al capítol de l'anàlisi, funciona correctament i no es té constància de nous projectes supramunicipals que afectin a les carreteres del municipi.

Es recull el canvi de titularitat de les tres carreteres Ma-3510-A, Ma-3520 i Ma-3342 que donen accés al nucli urbà (indicades en blau al croquis adjunt), que van ser cedides per Consell de Mallorca a l'Ajuntament, publicat al BOIB número 47 de 4 d'abril de 2004.

El pla es limita a clarificar l'estructura municipal, establint una jerarquia de les vies existents, diferenciant entre aquelles que tenen un paper supramunicipal i aquelles que són de caràcter local.

Per a les vies supramunicipals (indicades en vermell al croquis adjunt), s'indica als plànols d'ordenació la zona de protecció de la carretera, que en el cas de Maria correspon a divuit metres a banda i banda. Dins d'aquesta zona de protecció, no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme gestor.



Titularitat cedida de les carreteres pel Consell de Mallorca a l'Ajuntament

Cal destacar també la importància que tenen els **camins rurals** en l'estructura territorial en un municipi amb una extensió de sòl rural com Maria de la Salut; que organitzen el territori i permeten comunicar les diferents possessions i activitats en sòl rural que es troben repartides al llarg del municipi.

Els principals camins del terme són:

- El camí des Rafal Nou, el camí de Son Niell, el camí de Sa Torreta i el camí de s'Alqueria Blanca que comuniquen les finques agrícoles a l'oest del municipi.
- El camí de son Colomar i el camí de sa Banderola, que comuniquen amb els municipis veïns al sud del nucli urbà.
- El camí de Son Gil, el camí de Raboster, el camí de na Pinsana, que formen l'entramat de camins al nord-est del nucli urbà i comuniquen les finques agrícoles i masies d'aquesta franja.
- El camí de Son Gener i el camí dels Establits a Montblanc, són els camins principals de l'àrea est del terme municipal, que és bàsicament una zona boscosa, i que donen accés a les possessions d'aquesta àrea.

Estructura de comunicacions interna

La proposta del Pla per a la nova estructura de comunicacions es centra en les millores per a la viabilitat interna del nucli urbà, seguint l'estratègia de l'urbanisme sostenible de prioritzar els itineraris a peu o en 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 als habitants.

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 a 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.

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, d'est a oest, per tal de conformar una autèntica malla viària que faciliti els recorreguts als diferents indrets del municipi.

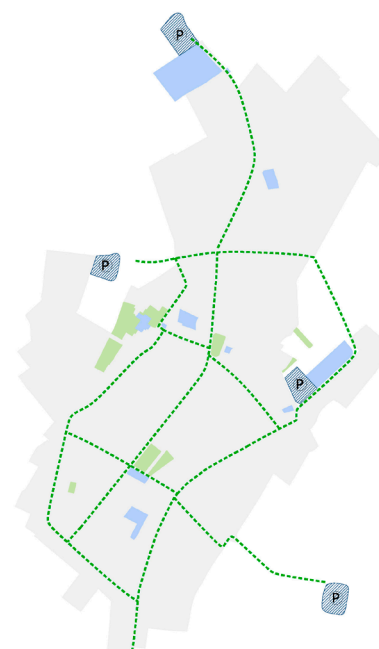
Per aconseguir-ho, s'ha delimitat cinc Actuacions Aïllades amb aquest objectiu: dues per prolongar l'eix que té el seu inici al carrer de Son Negre fins arribar al carrer Àngel Madrigal, una altra per a prolongar el carrer de Son Puig fins el carrer Nou i una última per a obrir el tram central del carrer Antoni Maura.

- **Pacificar el centre urbà:** reduir la velocitat dels vehicles als carrers interiors de la vila, convertint gradualment el nucli en un espai de prioritat invertida, amb un màxim de 20Km/h als eixos històrics que, juntament amb la peatonalització de la plaça des Pou, permetria la circulació al seu voltant gràcies a la nova proposta de sentits de circulació.

- **Previsió de nous aparcaments dissuasius:** reservar bosses d'aparcament per a un important nombre de vehicles en ubicacions estratègiques properes als principals accessos i alhora properes al nucli urbà per tal de facilitar l'estacionament i evitar el pas de vehicles pel nucli de la vila.

El Pla preveu dues grans bosses d'aparcament, a l'entrada al nucli des de la carretera Ma-3510, darrera de la Plaça de Dalt, i l'altre a l'accés des de la carretera Ma-3520, darrera del poliesportiu, que juntament amb el que ja existeix proper al cementiri suposarien:

Aparcament cementiri	55 places
AA 06 – Rotonda nord	155 places
SBO 01 – Font i Roig	133 places
SBO 02 – Es Clot d'en Maiol	<u>70 places</u>
TOTAL	413 places

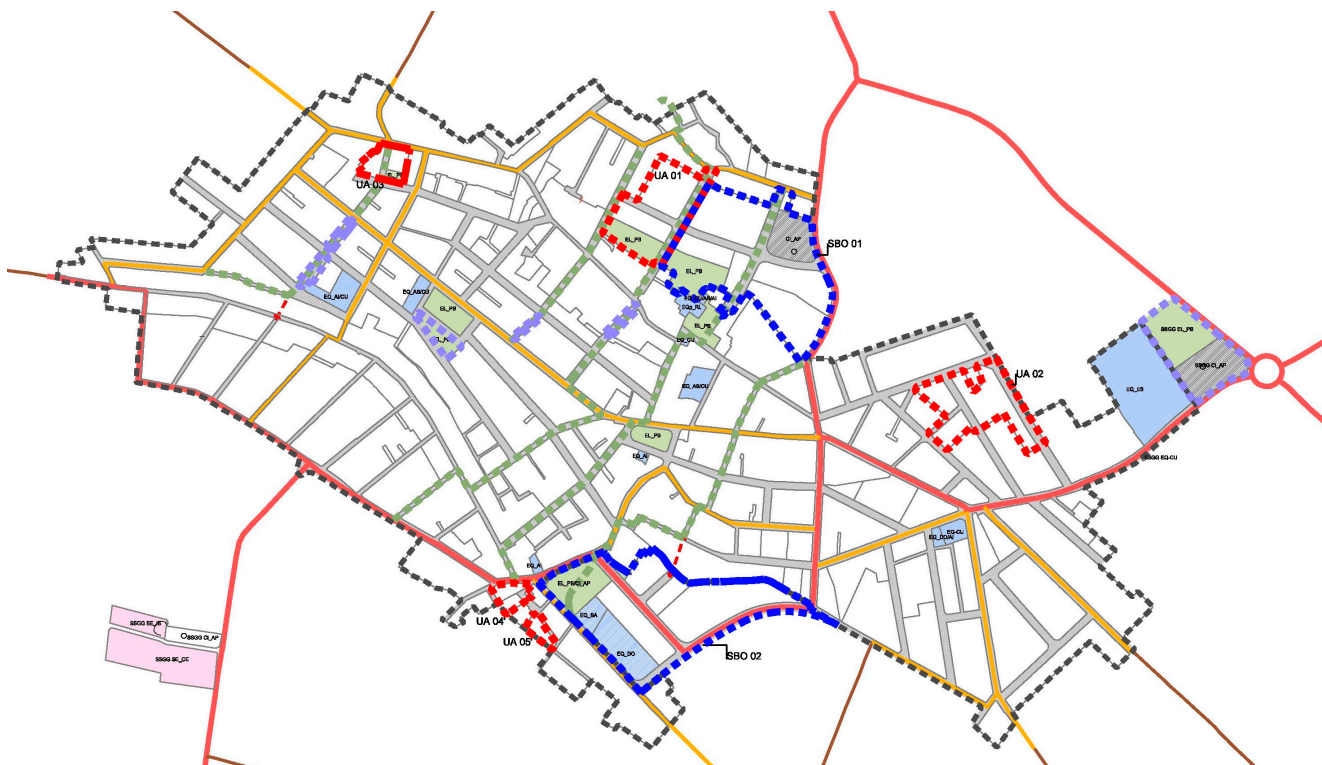


Situació aparcaments dissuasius i vies i places a pacificar

- **Reduir l'espai per aparcament a la via pública:** gràcies a la previsió d'aquestes bosses d'aparcament, es pot estudiar la possibilitat d'implantar carrers de plataforma única lliure de

cotxes, on els veïns i les veïnes poden continuar accedint als seus aparcaments privats, i els visitants del poble poden aparcar als aparcaments designats.

- **Millorar l'accés a la zona industrial:** ampliar el carrer Deulosal per facilitar la circulació dels vehicles pesants, que juntament amb la nova connexió entre aquest carrer i el carrer des Pujole, permet donar una sortida directa des de l'àrea industrial a l'est del nucli.



Esquema nova estructura de comunicacions

3.2 Sistema d'equipaments

Població equivalent

Als efectes de poder avaluar la suficiència del sistema d'equipaments, cal realitzar un càlcul estimatiu de la població municipal a l'horitzó del PGO, considerant-se com a resultat la consolidació de les previsions de matèria de sòl residencial d'habitatge, sense establir uns terminis temporals.

En aquest sentit, la Memòria Social ja planteja, en el seu apartat de projeccions demogràfiques per l'any 2040, tres hipòtesis establint una forquilla entre 2.400 i 3.300 habitants.

Pel que fa a les llars, a la mateixa memòria s'indica que el nombre de llars pot oscil·lar entre 965 i 1.250.

Tot i això, tal com queda detallat a l'apartat de Justificació del compliment de la densitat màxima d'aquesta mateixa memòria, segons l'aplicació dels paràmetres establerts al Pla, es podria arribar a una població de 3.524 habitants, a la que segons l'article 32 de la LUIB, cal sumar les places d'allotjament turístiques màximes admeses el pla, que en el cas de Maria de la Salut són 377 places, sumant, doncs, **un total de 3.901 habitants**, que és la que s'ha considerat en l'avaluació de la suficiència d'equipaments i espais lliures.

Suficiència dels equipaments

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.

A partir de les necessitats detectades a la diagnosi, i tenint en compte els sòls ja qualificats com a equipament, els que s'ha considerat adient la seva incorporació i les reserves que provenen de cessions de sòls als àmbits d'actuació, el Pla proposa el **sistema d'equipaments futur amb l'objectiu tant de satisfer les necessitats de la població actual com de la població futura.**

Dins del sistema d'equipaments, es diferencien dues categories: aquells que es consideren **sistemes generals**, que corresponen als equipaments situats en sòl rústic (SSGG_Eq), i els equipaments que es consideren **dotacions** (Eq), que corresponen als equipaments situats en sòl urbà.

El Pla qualifica un total de 30.377 m²s d'equipaments a tot el municipi, que amb la població considerada, s'obté una **ràtio de 7,79m²s/habitant**, que es considera una ràtio correcte segons les característiques del municipi.

D'equipaments al sòl rural, només trobem el motocròs al sud del terme, al costat de la gravera (veure foto), i es considera com a equipament esportiu.



Vista del motocròs des de la gravera

Pel que fa als equipaments del sòl urbà, en distingim de les següents tipologies: cultural, docent, sanitari, administratiu, esportiu, assistencial i religiós.

A continuació s'adjunta un quadre resum dels equipaments segons tipologies que preveu el pla:

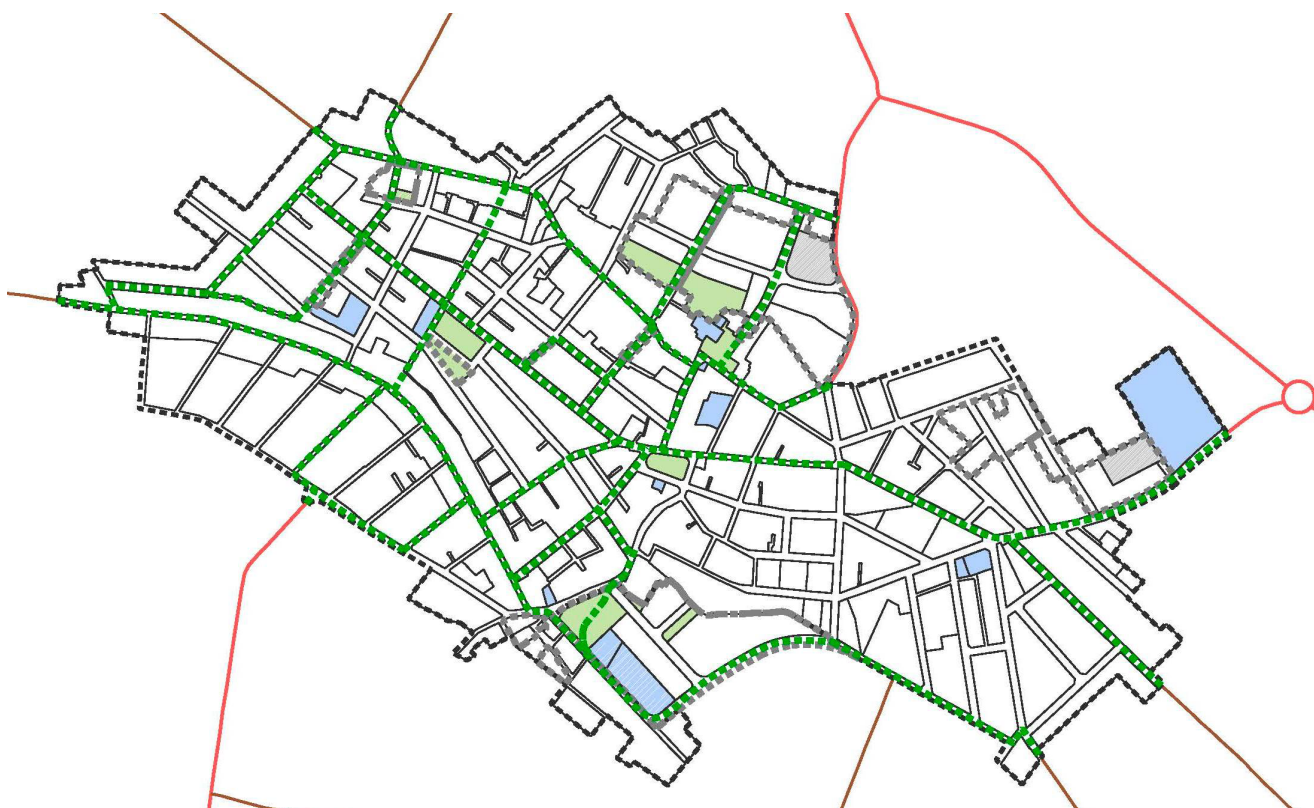
			Superfície (m ² s)	Ràtio (m ² /hab)
DOTACIONAL	Eq_Cu	Cultural	2.364,34	0,61
	Eq_Do	Docent	3.925,69	1,01
	Eq_Sa	Sanitari	1.124,03	0,29
	Eq_Ai	Administratiu	1.368,92	0,35
	Eq_Es	Esportiu	11.038,35	2,83
	Eq_As	Assistencial	894,90	0,23
	Eq_RI	Religiós	824,76	0,21
	Eq diversos usos		992,75	0,25
Total dotacional			22.533,74	5,78
SSGG	SSGG_Eq_Es	Esportiu	7.843,29	2,01
Total sistema equipaments municipi			30.377,03	7,79

Població considerada

3.901 habitants

3.3 Sistema d'espais lliures

El principal objectiu de la proposta del nou pla, és crear una **xarxa de recorreguts cívics**, que enllacin les diferents places i jardins urbans, i que juntament amb els equipaments definits en el punt anterior, formi un sistema ben estructurat que permeti un major aprofitament dels espais, creant uns recorreguts més segurs i saludables potenciant una mobilitat sostenible no motoritzada. Aquesta xarxa de recorreguts cívics, també permeten millorar la comunicació amb els equipament més dispersos i allunyats del nucli urbà i enllaçant, alhora, amb els camins rurals connectant amb el sòl rural.



Sistema d'espais lliures, equipaments i recorreguts verds

De la mateixa manera que el sistema d'equipaments, per al sistema d'espais lliures es diferencien dues categories: aquells que es consideren sistemes generals, que corresponen als espais lliures situats en sòl rústic (SSGG_EL), i els espais lliures que es consideren dotacions (EL), que corresponen als equipaments situats en sòl urbà.

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

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

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

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

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

3.4 Sistema de serveis i infraestructures

El sistema de serveis inclou els cementiris, les instal·lacions de protecció civil, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà o d'abastament; el sistema d'infraestructures inclou les instal·lacions i serveis destinats a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, així com les instal·lacions de tractament de residus.

El pla qualifica com a serveis i infraestructures tres elements situats al sòl rústic:

- El cementiri municipal (SSGG SE_CI) a la carretera Ma-3342, l'est del nucli urbà.
- El punt verd (SSGG SE_IS), al costat del cementiri.
- Un pou de propietat municipal al nord-est del nucli urbà.



Imatge del Cementiri municipal

3.5 Justificació de les reserves mínimes

La determinació de les reserves mínimes per a sistemes generals s'ha realitzat segons la Norma 9 del PTIM:

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.

Al quadre següent es mostren les reserves establertes pel pla:

Num	Nom	Ús principal	Reserves Sistemes									
			EL_PB (m ² s)	%	EQ	%	CI_VI		CI_AP aparcament	total sistemes	%	
SBO 01	Font i Roig	Residencial	3.382	11,7%		0,0%	4.185	14,5%		3.297	10.864	37,72%
SBO 02	Es Clot d'en Maiol	Residencial	1.990	6,6%	4.716	15,7%	6.611	22,0%		1.733	13.317	44,23%
TOTAL SBO			5.372		4.716		10.796			5.030	24.181	41,05%

- ✓ Les reserves per a sistemes generals del pla donen compliment als mínims establerts pel PTIM.

4. Justificació del compliment de la densitat global màxima

L'article 34 de la LUIB determina que els plans generals han d'establir la capacitat màxima de població i fixar la densitat de població màxima a les diferents zones urbanístiques previstes en sòl urbà i per als sectors de sòl urbanitzable. **La densitat global residencial per hectàrea no pot superar els 75 habitatges.**

Així mateix, a l'article 37 de la LUIB, estableix que pel còmput de la població possible en els terrenys qualificats amb ús exclusiu residencial, **a cada habitatge correspon una població de 2,50 persones.**

Segons les projeccions de població de la Memòria Social, si s'arribés a l'escenari màxim, Maria podria arribar a tenir 3.300 habitants, que correspondrien a 1.250 llars.

D'aquesta manera, considerant que segons l'escenari alt de les projeccions de població de la Memòria Social es podria arribar a un màxim de 3.300 habitants, aplicant la ràtio de 2,50 habitants/habitatge, es necessitarien un total de 1.320 habitatges per cobrir les necessitats futures.

Cal tenir en compte que les previsions per a nous habitatges, per garantir que es doni resposta a les necessitats d'habitatge a l'horitzó del pla, han de ser superiors a les projeccions, ja que no tots els àmbits s'arribaran a desenvolupar. En canvi, una previsió més restrictiva podria provocar una demanda d'habitatge a la que el pla no pogués donar resposta i comportés un augment del preu dels habitatges i obligui a les noves famílies a buscar preus més assequibles als municipis veïns.

Seguint aquest plantejament, segons l'ordenació proposada al pla, a Maria de la Salut es podria arribar a construir un total de 155.724 m²st residencial, que es tradueix en 1.410 habitatges.

Considerant que el sòl d'ús global residencial té una superfície de 615.968m²s, la densitat global seria de **22,89 habitatges/Ha.**

- ✓ Aquesta densitat, és inferior a la de 75 habitatges/Ha que estableix com a màxim la LUIB.

Pel que fa a la densitat màxima de població turística, l'article 16 del **Plan de Intervención en Àmbitos Turísticos** (PIAT), estableix que el municipi de Maria correspon a un àmbit ZR1, ja que es considera una àrea destinada principalment a habitatge de primera residència, i per a aquest tipus d'àmbit, estableix com a densitat turística màxima 6 places/Ha de sòl urbà:

62,86 Ha x 6 = 377 places turístiques

Actualment, al nucli de Maria hi ha tres activitats turístiques en funcionament, a les que cal afegir la nova peça qualificada com a turística al SBO 01:

Hotel Font i Roig	55 places (26 places existents)
Curolla	40 places (22 places existents)
Central Maria Turismo de Interior	22 places (18 places existents)
Peça turística SBO 01	<u>50 places</u>
TOTAL PLACES TURÍSTIQUES	167 places

- ✓ El nombre de places previst al pla, és inferior a les que estableix com a màxim el PIAT.

A continuació, s'adjunta el quadre resum de les densitats globals per a cada una de les àrees homogènies:

Usos generals i densitats								
		Sòl (m ²)	Sostre residencial (m ² st)	Sostre altres usos (m ² st)	C.E.B (m ² st/m ² s)	Nº htgs	Habitants/places	Htg/Ha
Àrees homogènies residencials	Intensiva	448.625,73	81.047,98	18.031,42	0,18	747	1.868	16,65
	Nucli antic	108.430,91	47.637,20	14.538,23	0,44	502	1.254	46,26
Sectors de sòl urbanitzable	SBO 01	28.801,24	14.953,68		0,52	87	218	30,21
	SBO 02	30.110,09	12.085,46		0,40	74	185	24,58
TOTAL ÚS RESIDENCIAL		615.967,97	155.724,32	32.569,65		1.410	3.524	22,89
Àrees homogènies altres usos	Turístic	10.055,10		7.783,50	0,77		377	5,49
	Industrial	17.118,64		18.239,79	1,07			

3.901

Tal com es veu al quadre anterior, es considera que a les àrees homogènies intensiva i del nucli antic, una part del sostre previst al pla, es pot destinar a altres usos compatibles, com són usos terciaris o d'aparcament.

5. Justificació del compliment pel que fa a reserves d'habitatge protegit

El desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable i de les unitats d'actuació permeten, a més de dotar el municipi d'una major superfície d'equipaments i espais lliures i millorar l'estructura de comunicacions, preveure reserves per habitatge protegit per tal de garantir l'accés a l'habitatge digne per a tots els habitants de Maria de la Salut.

Pel que fa a les reserves d'habitatge en règim de protecció pública, segons l'article 37 de la LUIB, cal reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat prevista en sòl urbanitzable.

Al quadre següent s'indica el repartiment de sostre per a cada àmbit, així com la comprovació del compliment de la reserva del % del sostre residencial previst:

Num	Nom	Ús principal	Superfície (m ² s)	CEB	Sostre (m ² st)	Nº htg	HRLL		HPO		
							Sostre (m ² st)	nº HTG	Sostre (m ² st)	nº HTG	%
SBO 01	Font i Roig	Residencial	28.801	0,427	14.954	87	8.617	46	3.693	41	30,0%
SBO 02	Es Clot d'en Maiol	Residencial	30.110	0,401	12.085	74	8.460	34	3.626	40	30,0%
TOTAL SBO			58.911	0,414	27.039	161	17.077	80	7.319	81	30,0%

HPO

81 htg

A la memòria social es realitza un estudi de les futures necessitats d'HPO en l'horitzó del Pla, preveient una forquilla entre 65 i 92 habitatges. Tenint en compte que es preveuen un total de 81 habitatges als diferents àmbits de planejament previstos, es considera que **les previsions són suficients per satisfet les demandes d'habitatge assequible al municipi.**

6. Justificació del creixement del pla

A l'hora de justificar el creixement proposat pel pla, cal tenir en compte el condicionament definit a la normativa de la Modificació 3 del PTIM aprovada definitivament el dia 11 de maig de 2023, que regula l'extensió màxima permesa dels diferents nuclis urbans:

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.

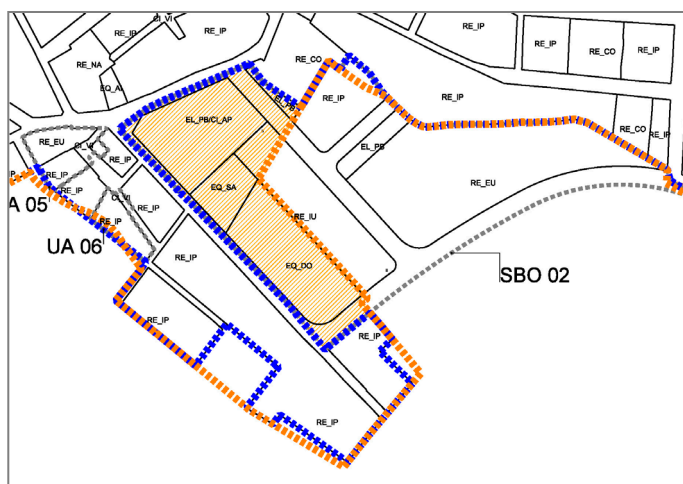
Tal com s'ha indicat a l'apartat de la classificació del sòl, el pla classifica un total de 5,89Ha com a sòl urbanitzable, però a l'hora de calcular el creixement total del pla, no es pot considerar la totalitat d'aquesta superfície com a creixement.

Cal tenir en compte que la Modificació de les NNSS aprovada el 2008, va incorporar incorpora al sòl urbà els terreny on posteriorment es va construir l'escola CEIP Maria de la Salut, cedit anticipadament com a resultat del conveni signat el novembre de 2008. **Aquests terrenys, doncs, ja tenen les condicions de sòl urbà**, però el pla els inclou dins del SBO per finalitzar la urbanització de la resta dels terrenys, d'acord al que es va arribar amb els propietaris al conveni.



Fragment plànol classificació del sòl MPNNSS 2008

A la imatge següent, es pot veure en blau el límit del sòl urbà delimitat pel PGO, en taronja el delimitat per les NNSS, i l'àrea amb el ratllat taronja l'àrea que correspon a la superfície del SBO 02, que a les NNSS ja es trobava classificada com a sòl urbà i que no es considera a l'hora de calcular la superfície de creixement i que cal restar de la superfície de sòl urbanitzable indicada a l'apartat de la classificació del sòl:



Superposició límit del SU NNSS (taronja) i PG (blau)

Sòl urbanitzable previst	58.911 m ² s	
Sòl inclòs a SB02 a descomptar	<u>10.991 m²s</u>	
Total superfície de creixement	47.920 m²s	4,792Ha

Seguint aquest raonament, el pla preveu un total de 4,792Ha com a superfície de creixement, que és inferior a les 5,15Ha de creixement màxim permès segons el PTIM.

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

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

Sòl rústic:

- S'ha introduït a l'estructura els Sistemes Generals, que es diferencien segons si el seu ús el d'equipament, espai lliure, serveis tècnics, etc. recollint els usos ja existents.
- Es proposa la reserva d'un nou espai lliure i un aparcament, ambdós com a sistemes generals, entre la rotonda nord d'accés al nucli i el poliesportiu mitjançant una actuació aïllada.

Sòl urbanitzable:

- S'ha delimitat els dos sectors de sòl urbanitzable (SBO 01 i 02) descrits en aquesta memòria.
- S'estableixen les reserves destinades a habitatge protegit

Sòl urbà.

- S'ajusta el límit del sòl urbà a aquells terrenys que compleixen les condicions d'aquest tipus de règim.
- Es recullen com a equipaments les parcel·les de propietat municipal amb ús d'equipament que no es trobaven contemplades a les NNSS.
- Es delimita una nova actuació aïllada en sòl urbà per a l'obtenció d'un nou espai lliure a sobre de la plaça des Mercat.

8. Programació del Pla

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

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

Les actuacions a tenir en compte són:

- a. Actuacions aïllades
- b. Sectors de sòl urbanitzable

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

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

Num	Nom	Ús principal	1r quinquenni	2n quinquenni	3r quinquenni
SBO 01	Font i Roig	Residencial			
SBO 02	Es Clot d'en Maiol	Residencial			
AA 01	C. Nou - C. Ses Venes	Viari			
AA 02	C. Ses Venes - C. Àngel Madrigal	Viari			
AA 03	C. Major - C. Antoni Maura	Viari			
AA 04	C. Constitució - C. Nou	Viari			
AA 05	Plaça des Mercat	Espai lliure			
AA 06	Rotonda Nord	Espai lliure i aparcament			
Total euros			361.101	651.255	1.447.198