



Ajuntament de Montuïri



R23/01 PLA GENERAL I PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA DE MONTUIRI

AVANÇ

Memòria informativa i justificativa de l'ordenació

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

Febrer 2024

INDEX

INDEX	2
i. ANALISI I DIAGNOSI.....	4
0. Introducció	4
1. Encaix territorial	9
2. Estructura de comunicacions actual. Infraestructures de mobilitat.....	10
3. L'entorn natural. Característiques ambientals.....	12
4. Espai urbà i estructura	21
5. Els sistemes urbanístics.....	30
6. Propietats municipals	34
7. Activitat econòmica	36
8. Activitat constructiva.....	38
9. Població i habitatge	44
10. El planejament vigent	49
11. Els serveis urbans	58
12. El patrimoni cultural	61
13. Diagnosi. Resum sintètic de l'anàlisi.....	68
ii. ESTUDI PREVI DE LES POSSIBLES ALTERNATIVES	74
1. Criteris i objectius generals	74
2. Solucions generals, comunes a les alternatives plantejades	76
3. Plantejament d'alternatives	81
iii. ANNEXOS	90
1. Elements susceptibles de ser inclosos al catàleg de béns a protegir.....	90

PLÀNOLS

D'informació:

i.01 Encaix territorial	e: 1/35.000
i.02 PTIM	e: 1/20.000
i.03 Ortofotoplànol Municipal	e: 1/20.000
i.04 Estructura i geomorfologia	e: 1/20.000
i.05 Parcel·lari i ocupació sòl rústic	e: 1/20.000
i.06 Ortofotoplànol Nucli	e: 1/3.000
i.07a Planejament Vigent Nucli	e: 1/3.000
i.07b Planejament Vigent terme	e: 1/20.000
i.08 Estructura i problemàtiques Nucli	e: 1/3.000
i.09a Elements susceptibles catàleg bens terme	e: 1/20.000
i.09b Elements susceptibles catàleg bens nucli	e: 1/3.000
i.10a Xarxes de serveis existents	e: 1/3.000
i.10b Xarxes de serveis existents	e: 1/20.000

De proposta:

p.00a Alternativa 00 Municipi	e: 1/20.000
p.00b Alternativa 00 Nucli	e: 1/3.000
p.01a Alternativa 01 Municipi	e: 1/20.000
p.01b Alternativa 01 Nucli	e: 1/3.000
p.02a Alternativa 02 Municipi	e: 1/20.000
p.02b Alternativa 02 Nucli	e: 1/3.000

Equip redactor:

Ferran Navarro, arquitecte, director de l'equip

Clàudia Rivas, arquitecte

Carla Díaz, arquitecta

Enric Ballera, arquitecte

Erik Jorgensen, arquitecte

Col·laboradors:

Joan Casas (ACC), ambientòleg redactor DIE

Montserrat Mercadé, geògraf

Antoni Clapès (GTAC), economista

Oscar Ripol, advocat

Agraïments:

A na Paula Amengual, batlessa. A tot el personal de l'Ajuntament, especialment a en Tòfol Amengual, administratiu d'urbanisme.

i. ANALISI I DIAGNOSI

0. Introducció

Aquest treball té com a objectiu la redacció del Pla General (PG) i del Pla d'Ordenació Detallada (POD) de Montuïri, promogut pel mateix Ajuntament, com a revisió de les Normes Subsidiàries de 1991, d'ara en endavant NNSS.

Són diversos els motius que fan necessària la revisió del planejament vigent a Montuïri.

En primer lloc cal tenir en compte que les NNSS van ser redactades fa més de 30 anys, un temps de gran avenç tecnològic pel que fa a les eines de planificació i accés a la informació, amb l'aparició dels Sistemes de Informació Geogràfica, les anàlisis de dades i l'accés a la cartografia.

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

En concret, la Llei 12/2017, en la seva DT 1^a.3 estableix:

3. Així mateix, sens perjudici de l'establert en l'apartat 1 anterior, els municipis de les Illes Balears han de formular els plans generals i els plans d'ordenació detallada que regula aquesta llei en els terminis següents:

b) Per als municipis amb planejament general aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, s'estableix un termini de quatre anys des de la data d'aprovació d'aquesta llei.

En aplicació d'aquest precepte, Montuïri hauria d'haver revisat el seu planejament abans del 29-12-2021.

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

Els PG i POD han de ser eines estratègiques de futur, un full de ruta per als propers anys, amb capacitat d'articular opcions i alternatives de planejament, definint però els elements estructurants i invariables de Montuïri.

Els PG i POD han de ser també eines operatives que facilitin el desenvolupament urbà, identificant i programant àmbits de projectes prioritaris amb potencial per actuar com a catalitzadors de processos de regeneració i millora urbana i social.

▪ Marc legal i contingut del Pla General i del Pla d'Ordenació Detallada

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 estricte a les determinacions establertes en el pla general, i es desenvolupen mitjançant: plans parcials, plans especials i estudis de detall.

Article 35. Pla general

Els plans generals han de:

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

Article 37. Determinacions del pla general

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

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

b) **Assenyalament 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 5m² per habitant; i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, amb indicació de les zones de protecció corresponents.

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

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

i) **Avaluació de les necessitats d'habitatge** sotmès a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge.

j) Assenyalament 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.

Article 40. Plans d'ordenació detallada

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

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

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

Article 41. Documentació dels plans d'ordenació detallada

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

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

Article 42. Determinacions dels plans d'ordenació detallada

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

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

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

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

2. En els sectors de sòl urbanitzable:

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

3. En el sòl rústic:

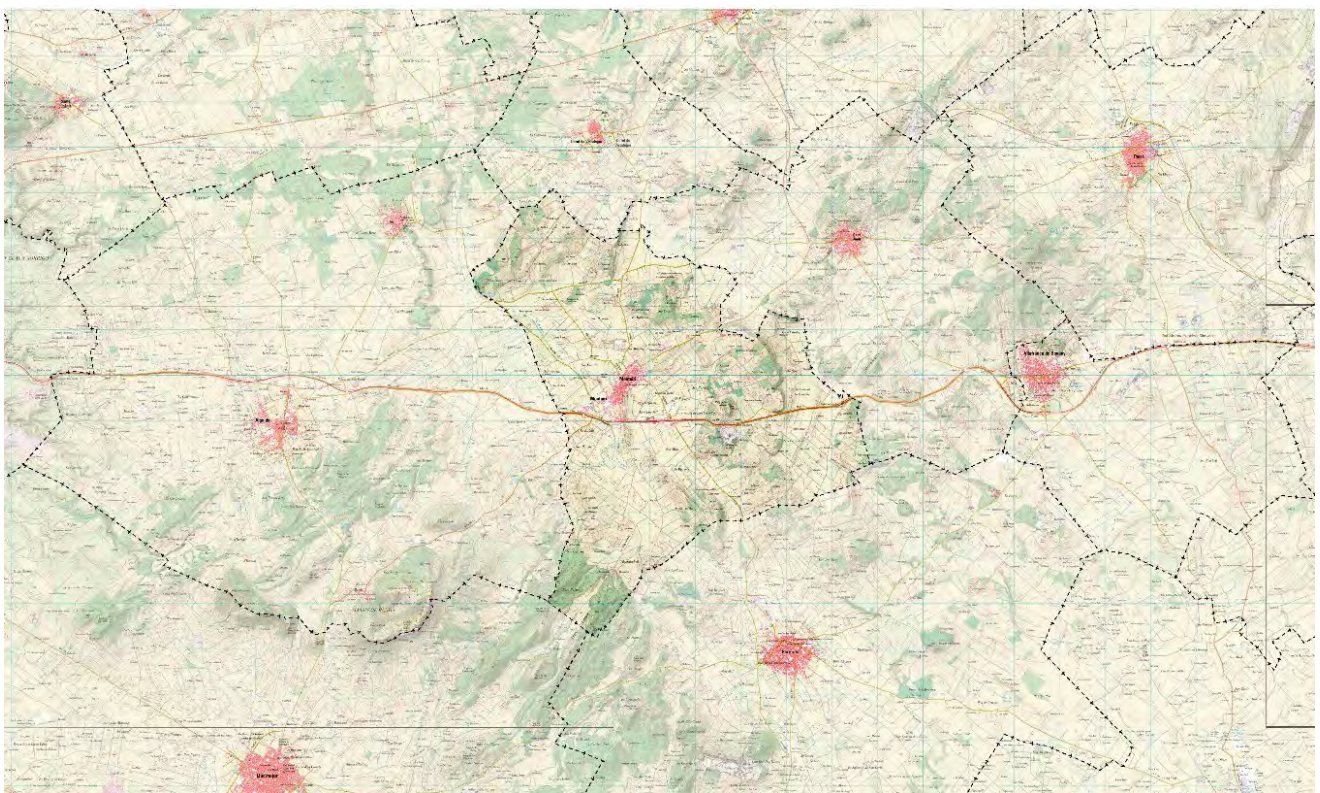
- a) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants.
- b) Les mesures per millorar el desenvolupament de l'activitat agrària, a partir d'una anàlisi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

1. Encaix territorial

Montuïri és un municipi petit situat al sud del **Pla de Mallorca**, amb una extensió de 41,09 km² que limita amb els municipis de Lluçmajor al sud, Algaida a l'oest, Lloret i Sant Joan al nord i Porreres a l'est.

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 al centre de l'illa de Mallorca. **Destaca per la seva orografia planera amb un fort arrelament agrícola** on apareixen petits turons sobre els quals històricament s'han realitzat els assentaments urbans.

El terme ocupa una **posició estratègica** al centre de l'illa, ja que es troba al punt mig entre les dues grans polaritats de Mallorca que són Palma i Manacor.



Encaix territorial. Font: IGN

2. Estructura de comunicacions actual. Infraestructures de mobilitat

▪ Xarxa de comunicacions territorial

Montuïri gaudeix d'una **molt bona connexió a la xarxa de comunicacions territorial**, ja que el seu nucli urbà es troba a tocar de la carretera Ma-15, que és l'eix que connecta Palma amb Manacor. Aquesta carretera va ser desdoblada fa 15 anys i representa l'eix vertebrador de les comunicacions cap a l'est de l'illa.

Dins del municipi compta amb dos accessos des d'aquesta carretera: un primer situat a l'oest del nucli urbà que hi permet accedir mitjançant un girador i que enllaça amb el carrer de Palma; i el segon accés situat a l'est del nucli que enllaça amb la carretera Ma-3210 que posteriorment dona accés al nucli a partir d'un altre girador.

A part d'aquesta infraestructura territorial, Montuïri també forma part d'una **xarxa de carreteres i camins locals que l'interrelacionen amb els municipis veïns**, com són la MA-3200 cap al nord-oest, la MA-3220 cap a l'est, la MA-5017 cap al sud-oest o la MA-3210 cap al sud.

El Pla Director Sectorial de Carreteres de Mallorca, preveu en l'àmbit de Montuïri el condicionament de la carretera Ma-3210 i Ma-3220, entre Porreres i Sant Joan, com a part de la xarxa complementària, i de la carretera Ma-5017, de la xarxa secundària, fins a la intersecció amb la carretera Algaida-Llucmajor.

RELACIÓ ENTRE NUCLIS VEÏNS



Croquis estructura territorial entre municipis veïns

▪ Camins rurals

Degut a la importància històrica de l'activitat agrícola, el territori presenta una gran xarxa de camins rurals que estructuren i vertebreren el territori donant accés a les diferents possessions, camps de conreu i activitats que trobem en sòl rural.

El terme compta amb un *Catàleg de camins* aprovat el 2011, on recull l'**extensa xarxa de camins que estructuren el sòl rural** i que permet comunicar les nombroses possessions i les seves extenses àrees agrícoles.

Els principals camins que hi trobem són:

- El camí de Porreres, que amb una longitud de 3.208m creua el terme pel seu extrem sud iniciant el seu recorregut a Algaida i acabant a Porreres. Es tracta d'un camí d'interès excursionista.
- El camí Vell del Puig de Sant Miquel i el camí del Puig de Sant Miquel, que permeten accedir al Puig de Sant Miquel. Es tracta de dos camins d'interès excursionista alt.
- El camí de Son Vaquer, situat a l'est del terme i que uneix la carretera Vella de Manacor amb el terme municipal de Sant Joan.
- El camí de Son Company, a l'oest del municipi i que connecta la Ma-3200 amb el municipi de Lloret cap al nord.

▪ Transport públic

A nivell de transport públic, Montuïri compta amb una parada d'autobús situada al camí de Manacor al seu encreuament amb el carrer des Pujol, davant de s'Hostal.

Les línies que hi fan parada són:

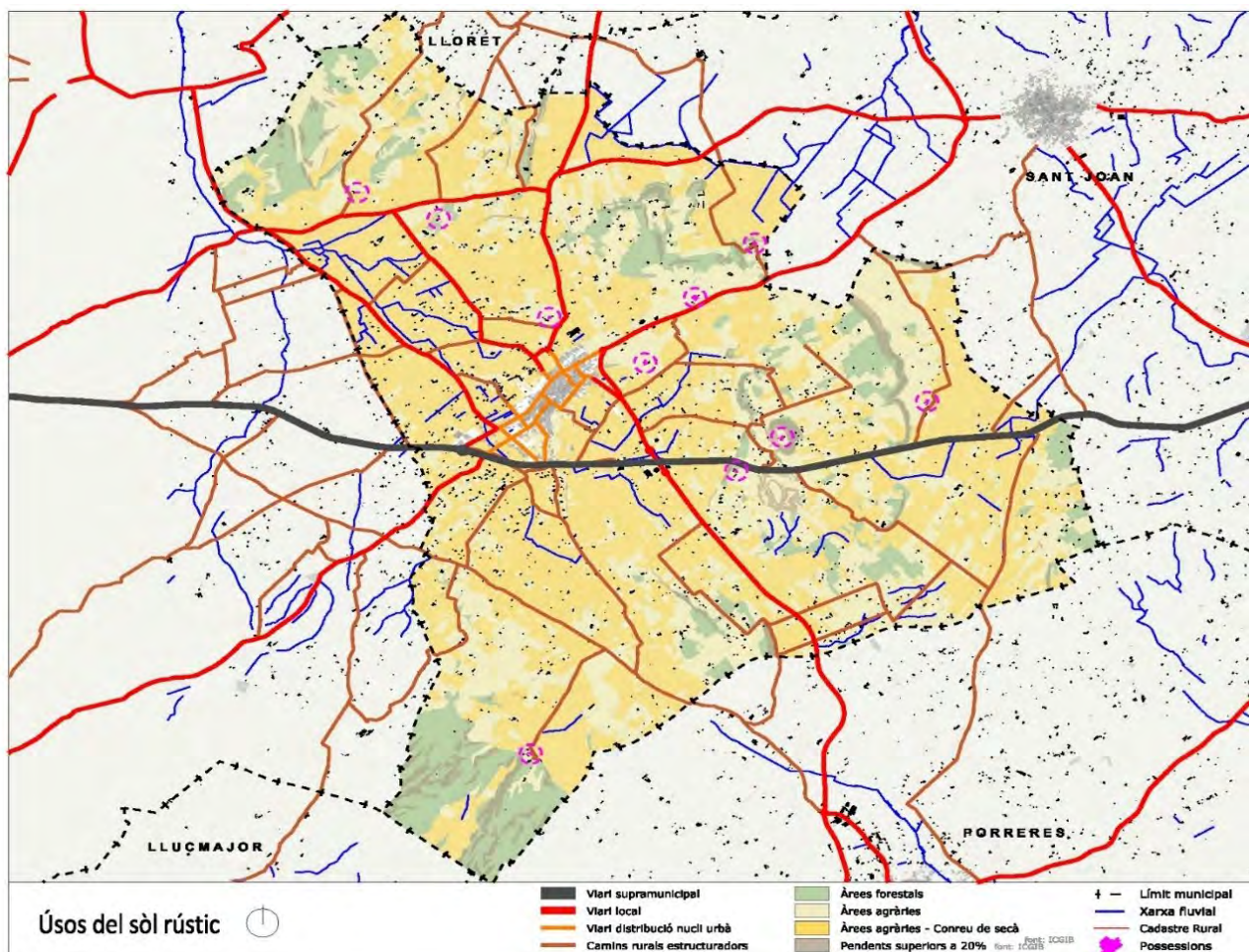
- **Línia 401**, que connecta Cala Millor, al centre de la costa est de l'illa amb Palma, fent el següent recorregut: Cala Millor > sa Coma > s'Illot > Portocristo > Manacor > Vilafranca > Montuïri > Algaida > Palma.
Els dies laborables tenen una freqüència de pas de aproximadament cada hora des de les 6:00h del matí fins les 00:00h.
- **Línia 403**, que connecta Campos, municipi situat entre Llucmajor i Felanitx, amb Palma, fent el següent recorregut: Campos > Porreres > Montuïri > Algaida > Ma-15 > Son Gual > Palma.
Aquesta línia té el mateix horari cada dia, amb el primer pas sobre les 6:30h, fins gairebé les 22:00h amb una freqüència de pas d'aproximadament d'una hora.

Tot i que actualment Montuïri no té accés a la xarxa ferroviària, històricament es trobava connectada amb la línia entre Santa Maria i Felanitx, inaugurada l'any 1897.

3. L'entorn natural. Característiques ambientals

▪ El territori municipal, parcel·lació i usos

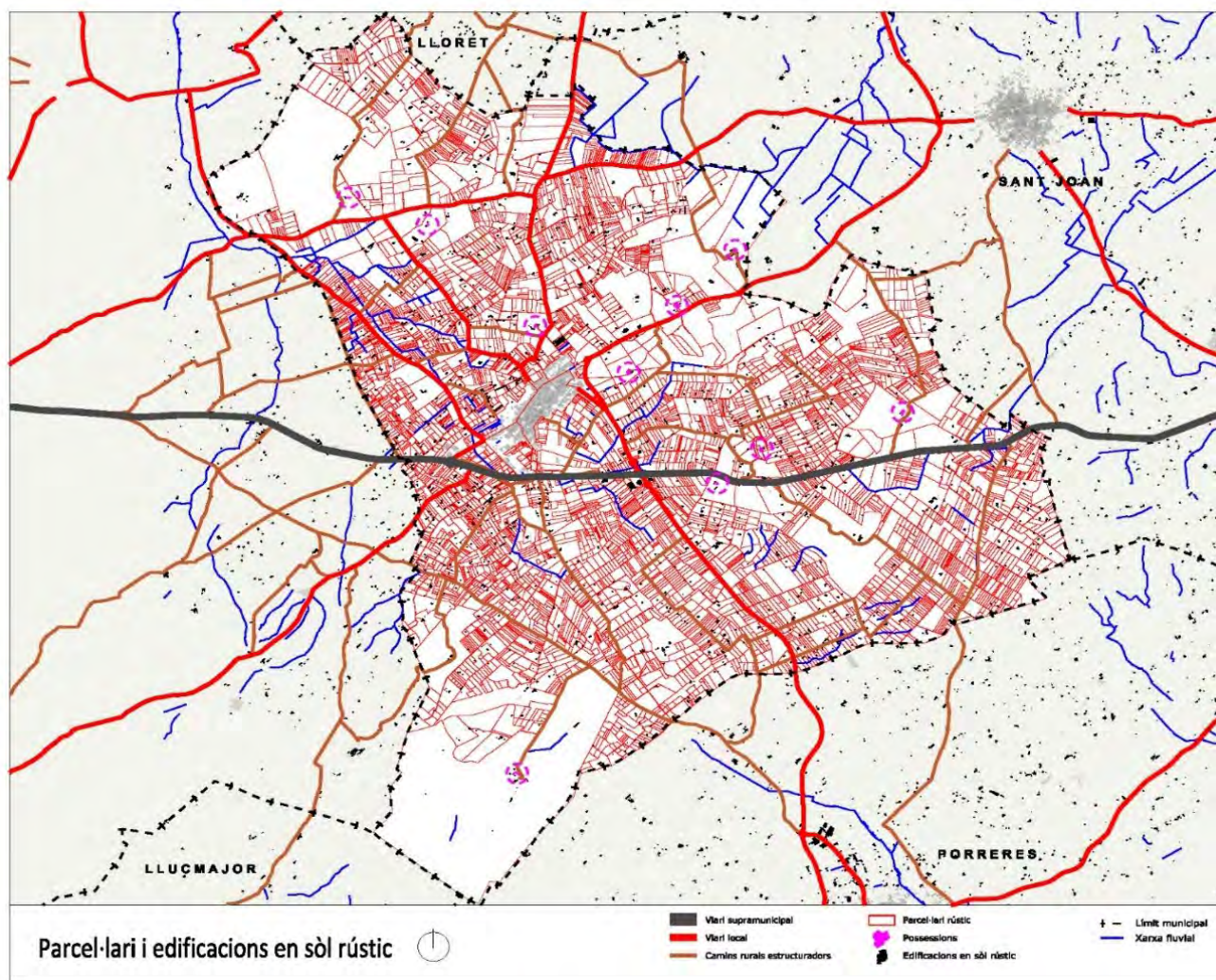
Montuïri és un municipi principalment agrícola, amb una arrelada tradició pagesa i un gran nombre de possessions que poblen el territori. Com la majoria de viles situades al Pla de Mallorca, gaudeix d'una topografia suau, trencada per alguns petits turons on es concentren les àrees forestals, regada 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.



Úsos del sòl rústic

La parcel·lació rústica es mostra al plànol *i.04 Estructura i geomorfologia*, on també s'inclouen els terrenys amb pendent, els cursos fluvials, els camins principals i les possessions més significatives.

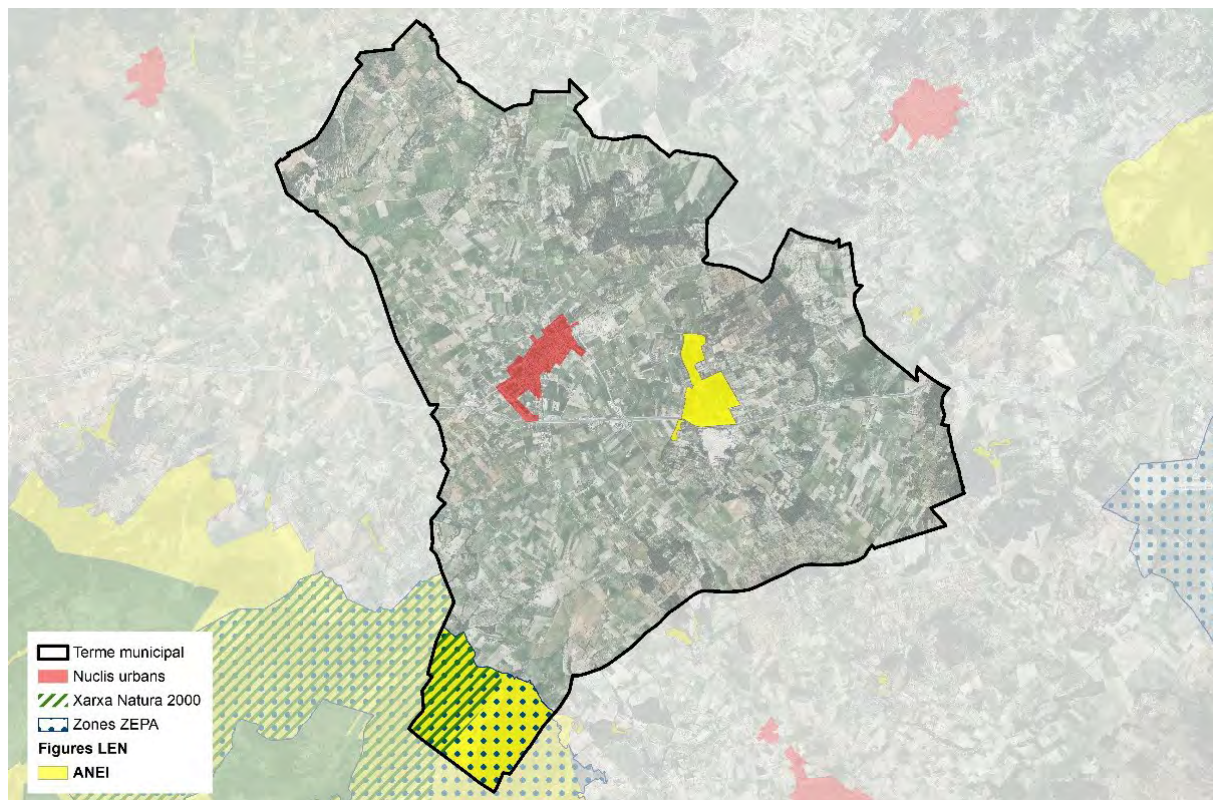
Aquesta atomització que es pot veure del parcel·lari rústic s'ha produït a partir del procés d'anar dividint les finques en diferents herències, passant de l'hectàrea a la quarterada i de la quarterada als quartons. Aquesta estructura parcel·laria ha afavorit l'aparició d'un gran nombre d'edificacions 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 i edificacions en sòl rústic

▪ Biodiversitat i connectivitat ecològica

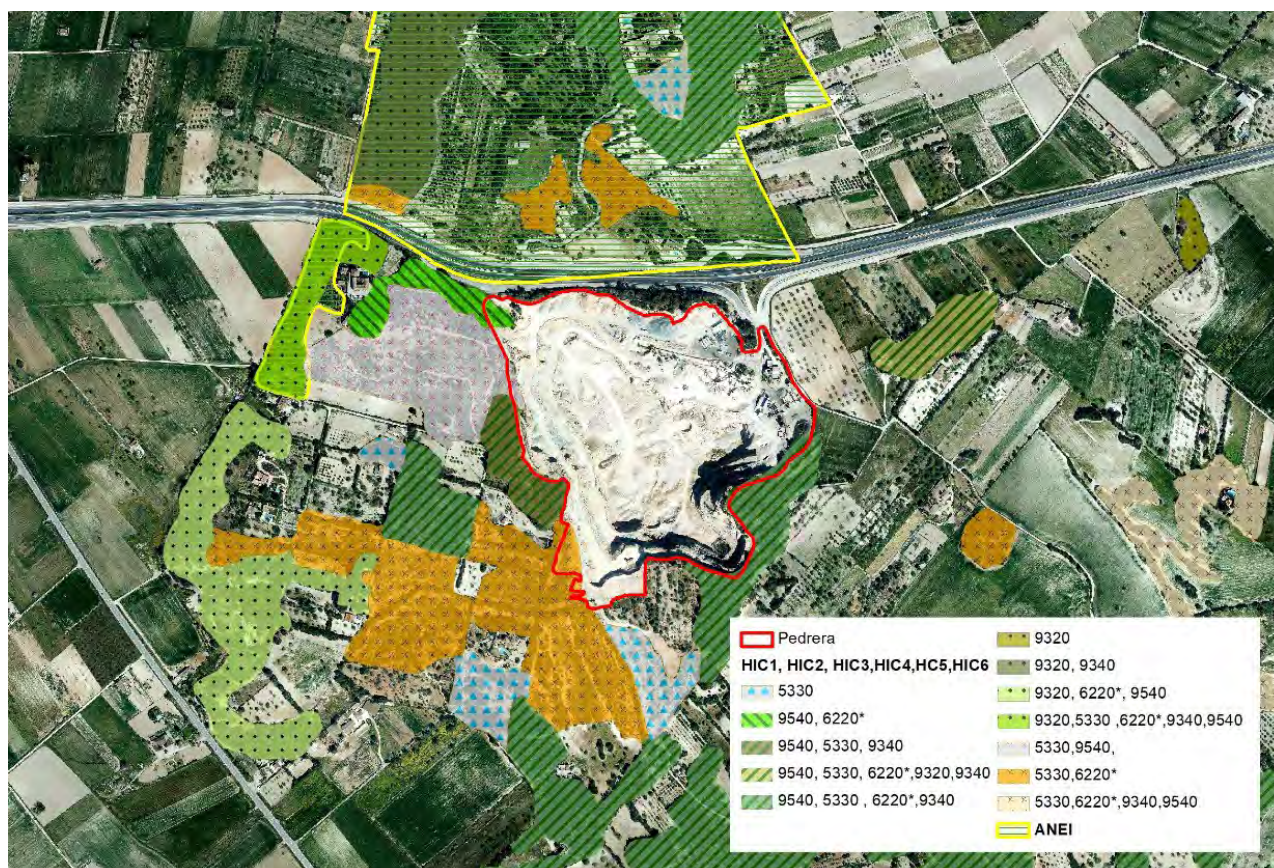
El municipi es situa parcialment sobre la delimitació de la Xarxa Natura 2000 (ES5310101) Randa, a l'extrem sud-oest del terme municipal, la qual ocupa aproximadament la meitat de la zona delimitada com a ANEI. Així mateix, la XN 2000 es superposa amb la ZEPA (ES0000545) Massís de Randa, la qual si que coincideix totalment amb la delimitació de l'ANEI dins el terme municipal.



Espais naturals protegits: DIE

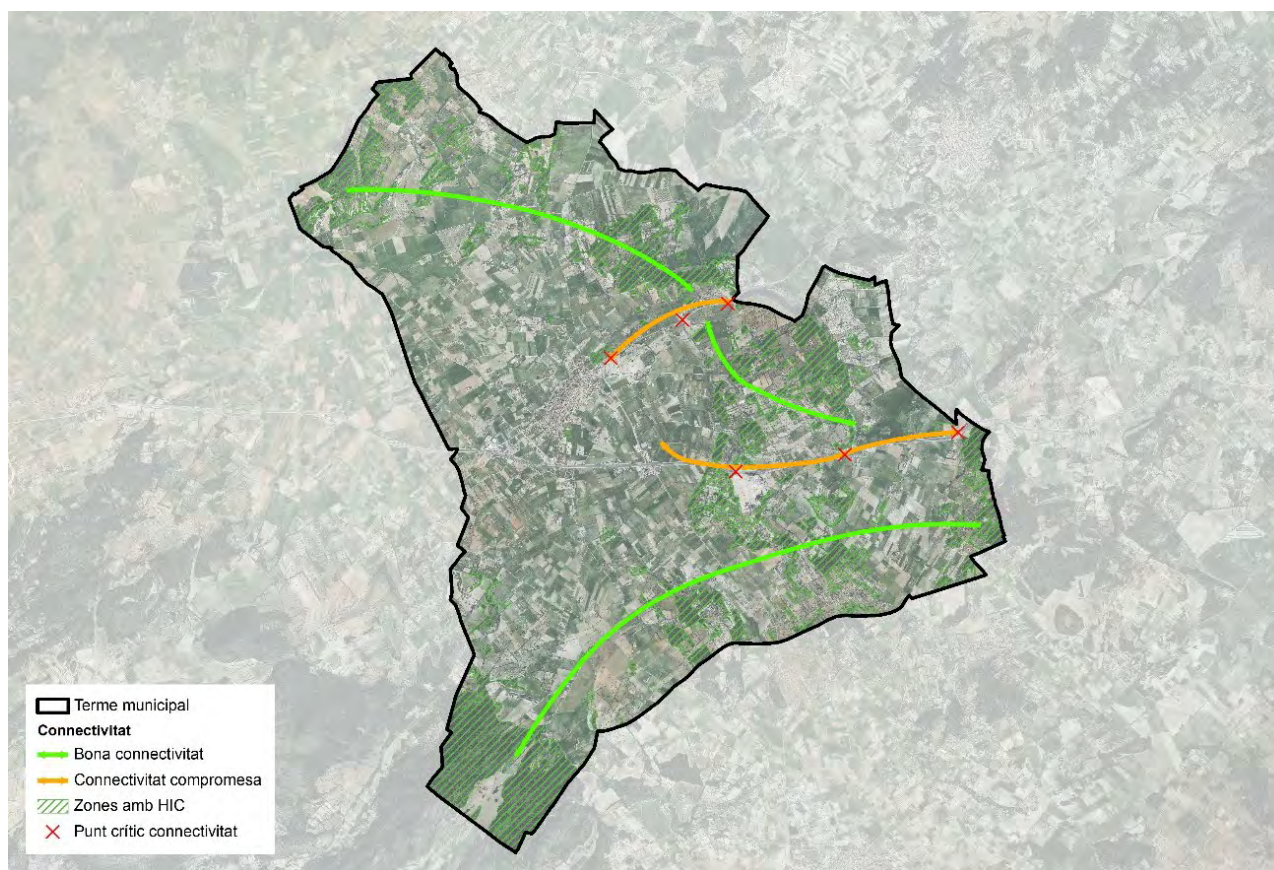
La superfície urbanitzada forma una taca compacta al nucli urbà de Montuïri, amb algunes intrusions en l'entorn rural que en desdibuixen els límits. El terme queda dividit en dues meitats, nord i sud, per la carretera MA-15, que el travessa transversalment d'oest a est, connectant el nucli urbà amb Manacor, a l'est, i Palma a l'oest. La proximitat del nucli urbà amb aquesta via de comunicació principal pot causar afectacions per contaminació acústica, que caldrà tenir en compte a l'hora d'ubicar determinats usos més sensibles com centres sanitaris o educatius. Amb un traçat paral·lel a la carretera en el seu pas pel municipi, discorre el gasoducte que uneix Palma amb Felanitx.

Destaca així mateix la **presència d'una activitat extractiva en actiu**, Coll de sa Grava Sant Miquel, ubicada aproximadament al centre del terme municipal, gairebé adjacent al sud de la carretera MA-15D a uns 2,5 km a l'est del nucli urbà.



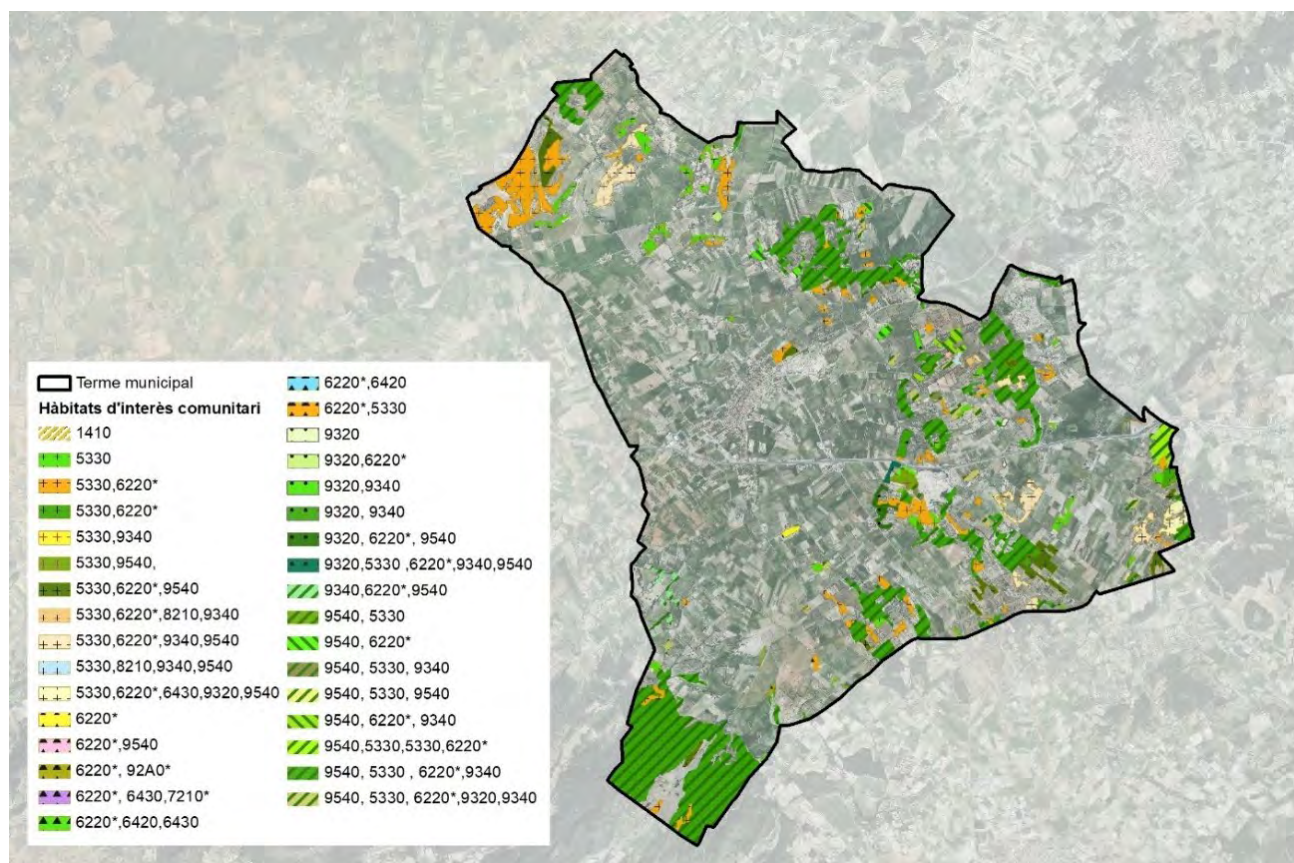
Pedrera de Sant Miquel Font: DIE

Els espais oberts del municipi es defineixen majoritàriament com a entorn agrícola de conreus extensius de secà, amb algunes clapes de vegetació arbrada i arbustiva i unes zones més forestals situades als entorns amb una orografia més muntanyosa: Son Company i la serra de Melà, al nord, i el Massís de Randa al sud. Si bé es tracta de taques inconnexes, en el seu conjunt **ofereixen certa funcionalitat de corredor ecològic discontinu, de nord-oest a sud-est**. Les principals problemàtiques a la connectivitat ecològica terrestre del municipi és la presència de vies de comunicació entre zones boscoses i/o amb presència d'HIC, com són la MA-15 o la MA-3200.



Connectivitat ecològica terrestre Font: DIE

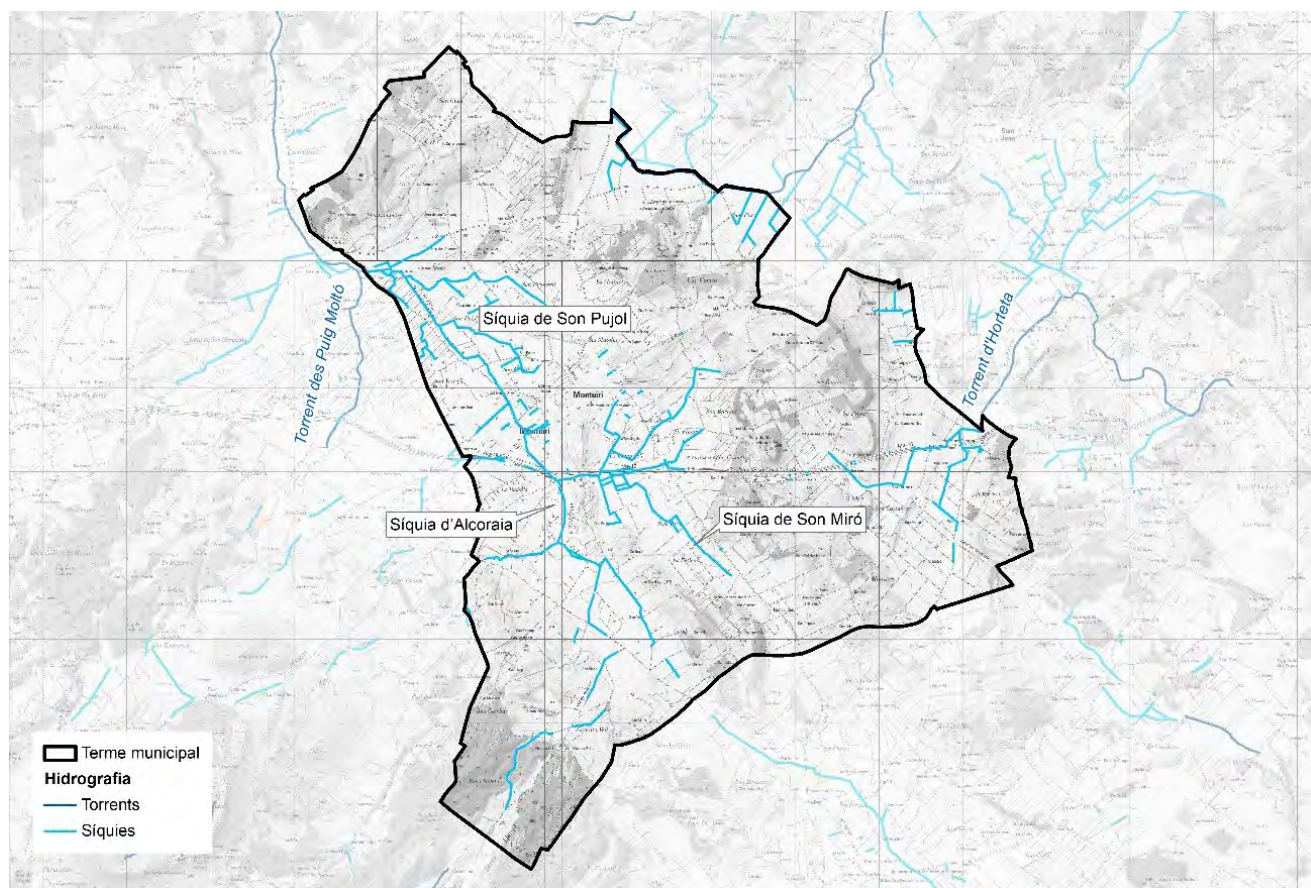
La cartografia d'Hàbitats d'interès comunitari identifica alguns retalls d'HIC dins el municipi, corresponents majoritàriament a (9540) Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics, a les taques forestals, amb presència de (5330) matollars termomediterranis i predesèrtics, i (9340) Alzinars *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia*. Destaca, com a hàbitats prioritaris, els Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea) (6220), majoritàriament com a hàbitat secundari dels anteriors hàbitats esmentats, i la presència testimonial de Torberes calcàries del *Cladium mariscus* i amb espècies del *Caricion davallianae* (7210), que el trobem únicament a un sector ubicat al sud-est del municipi com a HIC terciari, just al costat de la MA-15.



Hàbitats d'interès comunitari Font: DIE

Caldrà desenvolupar el planejament **tenint en consideració les estratègies de conservació i les mesures i criteris plantejades per aquests hàbitats per assegurar la seva distribució**, amb especial atenció als HIC de presència més minoritària, els quals presenten una major vulnerabilitat. A tal efecte, i per tal de millorar la connectivitat ecològica en el conjunt del municipi, caldria conservar i potenciar els marges arbrats entre parcel·les agrícoles i al llarg dels camins, de manera que es defineixin corredors de la major extensió possible entre les masses arbrades.

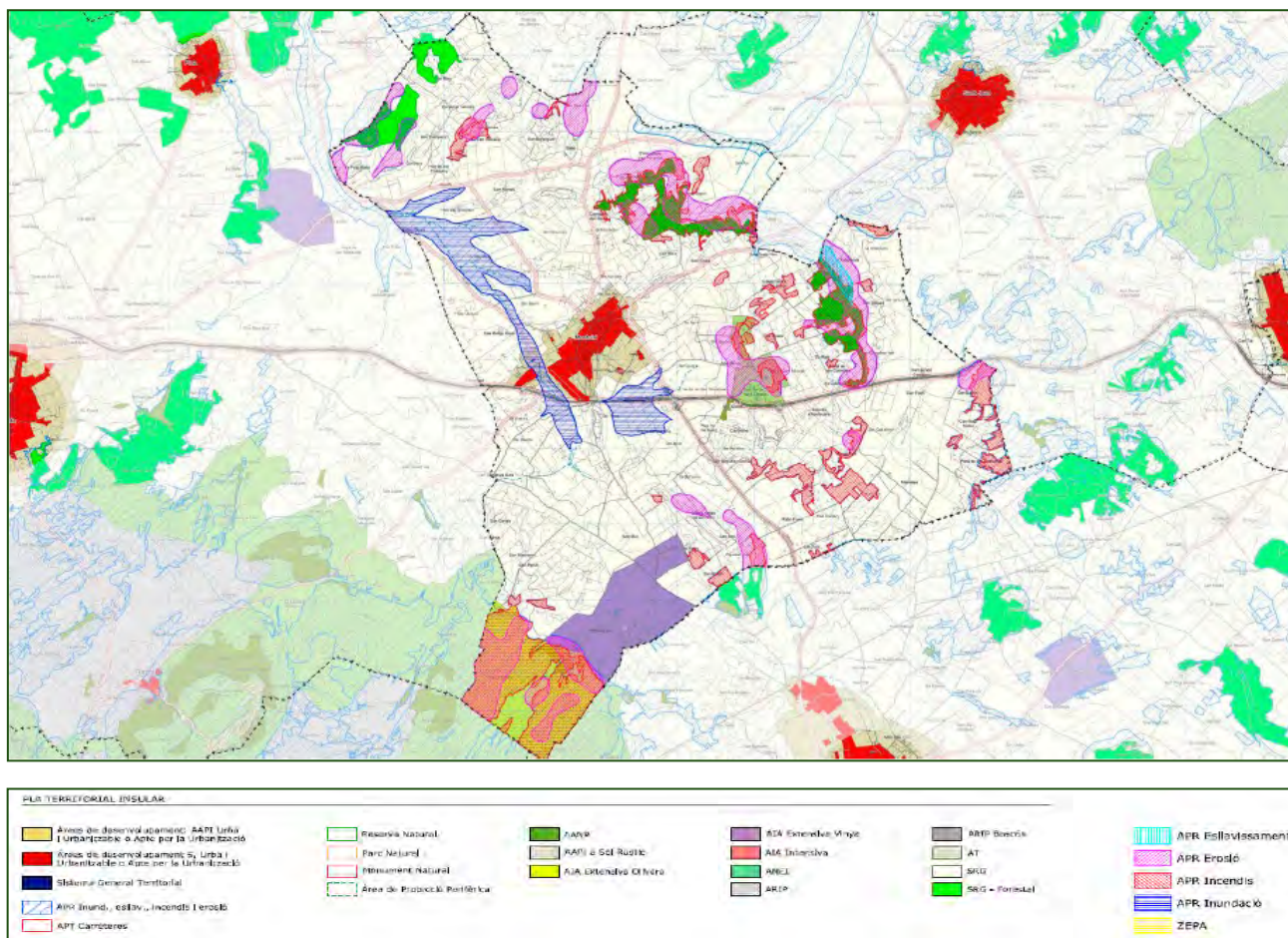
La xarxa hídrica del municipi consisteix en sèquies de poca envergadura entre les que destaquen la Sèquia d'Alcoraia, amb un traçat de sud a nord per l'extrem oest del terme municipal. Al llarg del seu curs hi conflueixen d'altres sèquies, com la Sèquia de Son Pujol i la Sèquia de Son Miró. Al seu torn, la Sèquia d'Alcoraia tributa al torrent des Puig Moltó, al municipi veí d'Algaida.



Xarxa hidrogràfica Font: DIE

▪ Riscos ambientals

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



Riscos ambientals Font: PTIM.

A Montuïri, el risc d'incendis forestals molt alt i extremat es concentra a les masses arbrades del sud del terme municipal, altres taques forestals disperses obtenen valors alts i moderats, mentre que la plana agrícola i l'entorn del nucli urbà presenten risc baix. Respecte al risc d'inundabilitat, s'identifica una zona potencialment inundable per tractar-se d'una plana geomorfològica d'inundació a l'entorn de la Sèquia d'Alcoraia, amb un tram molt proper a la taca urbana existent.

El municipi també presenta petites extensions amb risc d'erosió situades als vessants muntanyosos, principalment al nord-est del terme municipal. Per altra banda, el risc per esllavissament només el trobem en una reduïda zona situada al sector est del municipi on hi trobem pendents superiors al 20% i altres riscos com el d'erosionabilitat. **Caldrà doncs, integrar al PG i POD els riscos naturals presents al municipi per preveure unes estratègies de desenvolupament compatibles amb els mateixos.**

En síntesi, aquest PG és una oportunitat per **delimitar una taca urbana amb unes façanes ben definides i uns límits de creixement clars, que ofereixi una imatge de conjunt harmònic amb una franja de transició suau amb el seu 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 garantir la conservació d'aquelles zones identificades com a hàbitats d'interès comunitari i espais naturals protegits, i relligar les clapes de vegetació arbòria i arbustiva del territori per millorar la connectivitat ecològica, així com preveure la restauració ecològica de l'activitat extractiva un cop finalitzada, per recuperar-ne els valors ambientals.**

4. Espai urbà i estructura

▪ Evolució històrica del nucli urbà

Pocs pobles de l'illa poden afirmar, com passa amb Montuïri, que la seva història reflecteix la major part d'etapes històriques del conjunt de l'illa. Així, les dades del primer poblament humà de l'actual terme municipal són com a mínim del segle IX abans de Crist. Es tracta del poblat de Son Fornés, un dels actuals referents culturals i turístics de Montuïri i, alhora, del món talaiòtic a Mallorca. Les excavacions han aportat tres talaiots sense que els actuals treballs permetin descartar la presència d'un quart. Tot i el que s'acaba de dir, no es pot descartar l'existència d'una comunitat prèvia al període talaiòtic i que aprofités les coves del terme municipal, especialment les artificials (hipogeus) com lloc d'enterrament. La comunitat talaiòtica desaparegué al voltant dels segle V a. de C. de forma violenta tal i com es deriva de les proves d'un incendi massiu. Aquella comunitat va ser substituïda per una altra post-talaiòtica que en lloc de formar hàbitats compactes protegits per muralla, s'establiren de forma dispersa tal i com ens demostren les restes. Aquest segon model de poblament arribaria fins a la conquesta romana de Mallorca el 123 a. C. A la zona s'han trobat restes romanes ara en estudi.

Durant l'època musulmana l'actual terme de Montuïri formava part, juntament amb el d'Algaida i Lluçmajor, del districte de Muntuy, del qual pren el nom. L'herència islàmica la trobem a la toponímia, concretament a quatre topònims que encara es conserven: Alcoraia, Sabo o Sabor, Rafal Aixat i Mudaina.

No serà però, fins l'any 1.300 quan per iniciativa de Jaume II, Montuïri es va convertir en una vila, concentrant la població, fins aleshores dispersa, per donar lloc a un poble més o menys tal i com l'entenem avui.

Tal i com es pot veure al plànol adjunt a continuació, els carrers que delimitaven aquesta vila primitiva eren el carrer de Baix, el des Pou Nou, el de Jaume II i el des Pou del Rei, que correspon a l'àrea més elevada del turó on es troba la vila, amb l'església de San Bartomeu al centre. En aquesta època també es va obrir el carrer des Molinar.

Aquesta primera etapa de creixement va arribar fins l'any 1482, on es van assolir els 750 habitants.

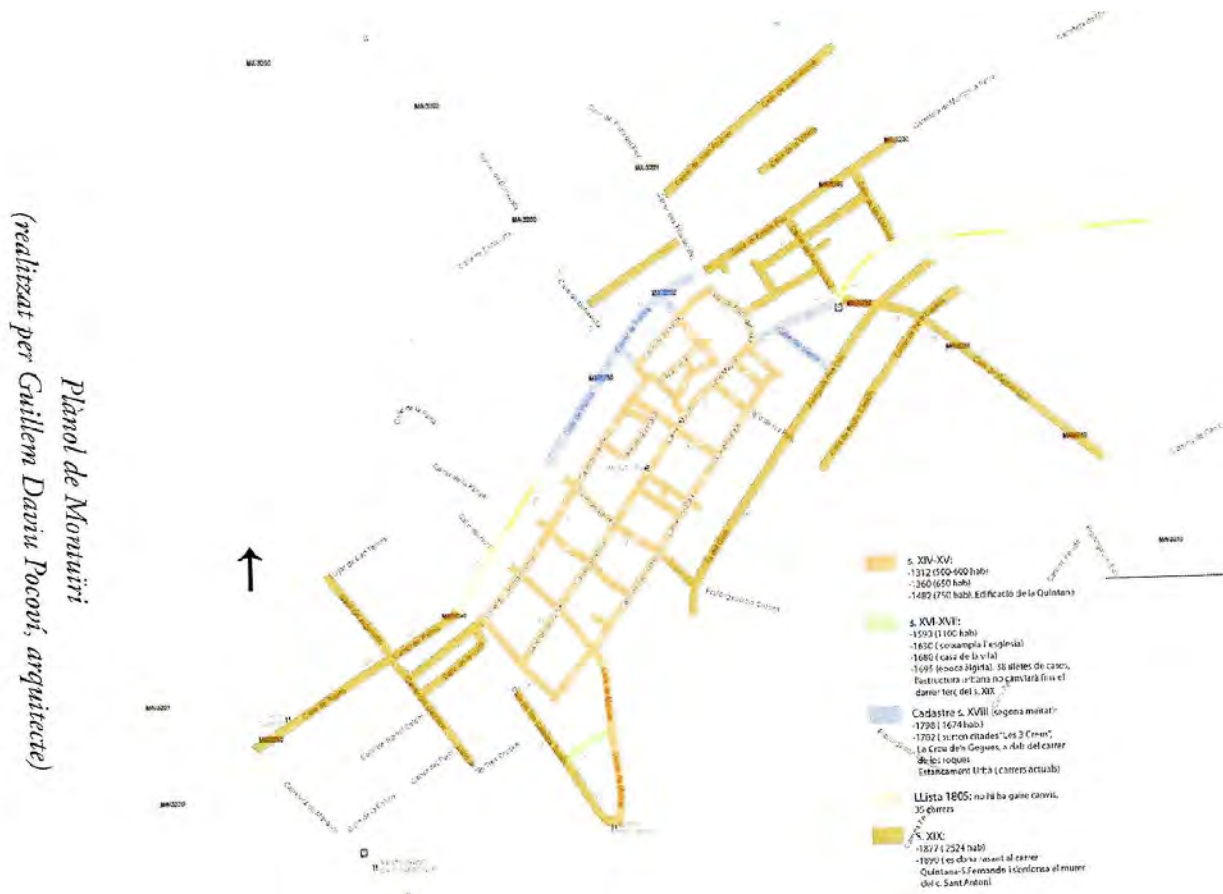
Durant els segles XVI-XVII, l'estructura urbana es va mantenir pràcticament igual, els principals canvis va ser l'ampliació de l'església i la construcció de la casa de la vila. El 1593 es va arribar a una població de 1.100 habitants, produint-se una densificació del nucli urbà.

En aquesta època el principal creixement es detecta pel l'increment de possessions tal i com les entenem avui dia. Al cadastre de 1578-1581 a Montuïri hi apareixen 14 possessions. En aquella època es detecta una creixent importància de la vinya i la roturació de garriga i terres de bosc per a sembrar-hi, de manera que el paisatge agrari degué modificar-se molt a les darreries del segle XVI i XVII. En part gràcies a aquest procés d'expansió agrària en el cadastre del 1685 el nombre de possessions ha passat a 39.

A la segona meitat del s. XVIII es va obrir el primer tram del carrer de Palma i els carrers de Sa Trona i des Vent. El 1789 es va arribar als 1.674 habitants. Va ser en aquesta època quan es va crear la xarxa de molins de vent, de la que encara ens queden restes avui en dia.

En aquesta època es va produir un estancament urbà; el 1805 es va prolongar el carrer de Palma cap al sud i el de Sa Trona cap a l'est.

Ja va ser al segle XIX quan es van obrir la resta de carrers que formen l'actual estructura de la vila.



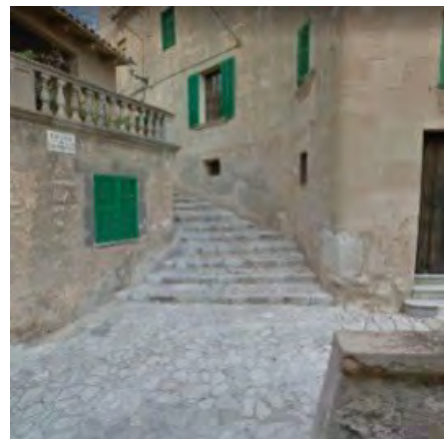
Croquis creixement. Font: M. Pocoví "L'arquitectura tradicional de Montuïri"

- **Estructural actual del nucli urbà. Problemàtiques i discontinuïtats**

Pel que fa a l'estructura del nucli, es detecten **discontinuitats i dificultats de connexió en sentit transversal** degut als forts pendents dels carrers que creuen el centre de la vila en direcció est- oest, alguns superiors al 8%. Per salvar aquests desnivells, també hi ha diversos trams d'escaleres (veure imatge a continuació) repartits pel nucli de la vila que suposen una barrera, sobretot per aquelles persones amb dificultat de desplaçament.



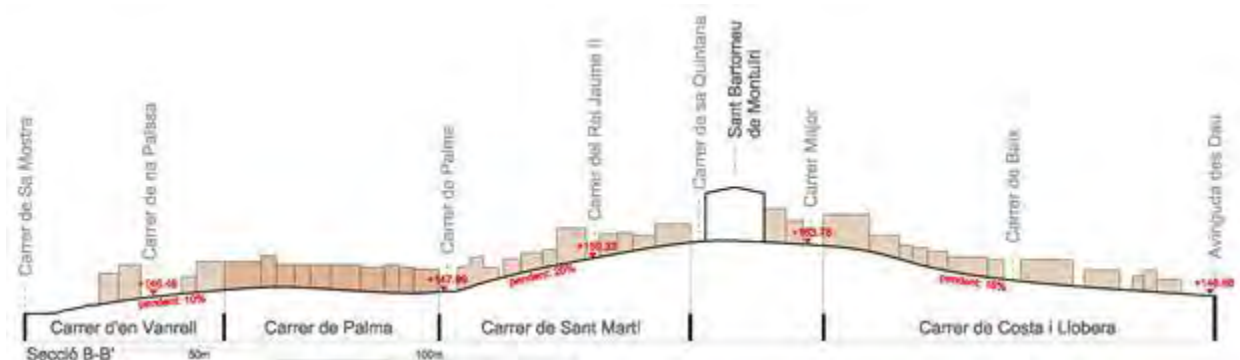
Carrer pendent > 8%



Carrer amb escales dins del nucli



Secció transversal c. des Pou del Rei – c. Pare Vicenç Mas



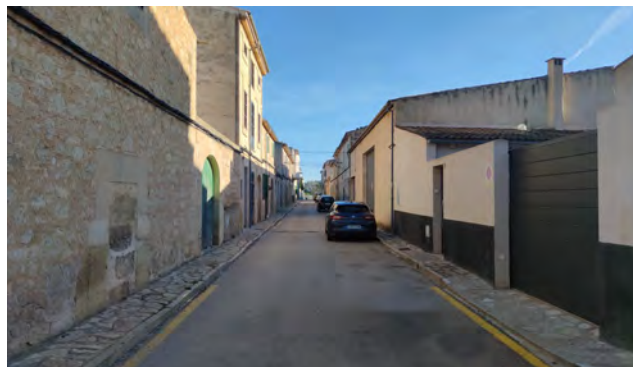
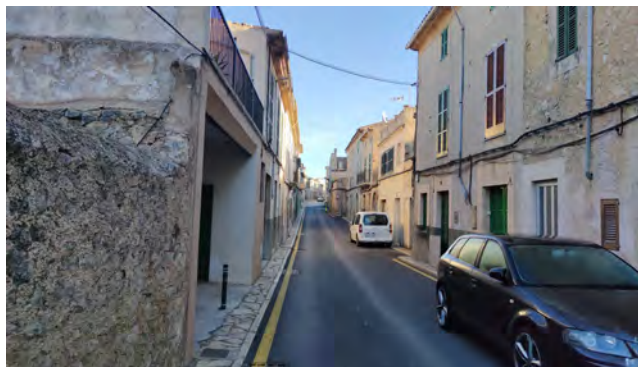
Secció transversal c. den Vanrell – c. Palma – c. Sant Martí – c. Costa i Lloberta



Vista nucli urbà on s'aprecia el turó on s'assenta el poble

Una altra problemàtica detectada pel que fa a l'estructura de comunicacions és la **sobrecàrrega viària del carrer de Palma**, que és la principal via de distribució que travessa de nord a sud el nucli urbà i del qual pegen la resta de carrers de distribució interna. Aquest carrer té una amplada que no arriba als 7,00m, insuficient per a donar cabuda a dues voreres, dos carrils de circulació (un per a

cada direcció en alguns trams) i un carril d'aparcament en línia, trobant-se sovint saturat i generant problemes circulatoris i malestar entre els veïns.



Vistes del carrer de Palma.

Fa uns anys es va obrir el carrer Sa Mostra, que transcorre en paral·lel al carrer de Palma. L'obertura d'aquest carrer, realitzada mitjançant la delimitació de la UA01 (2009) per tal que algunes parcel·les urbanes adquirissin la condició de solar, ha quedat incompleta pendent de l'expropiació d'un edifici que impedeix la continuïtat. Caldrà estudiar els motius que ho van impedir per buscar solucions, ja que l'obertura d'aquest tram del carrer Sa Mostra és clau per acabar de mallar la xarxa de comunicacions, formant un parell amb el carrer de Palma.

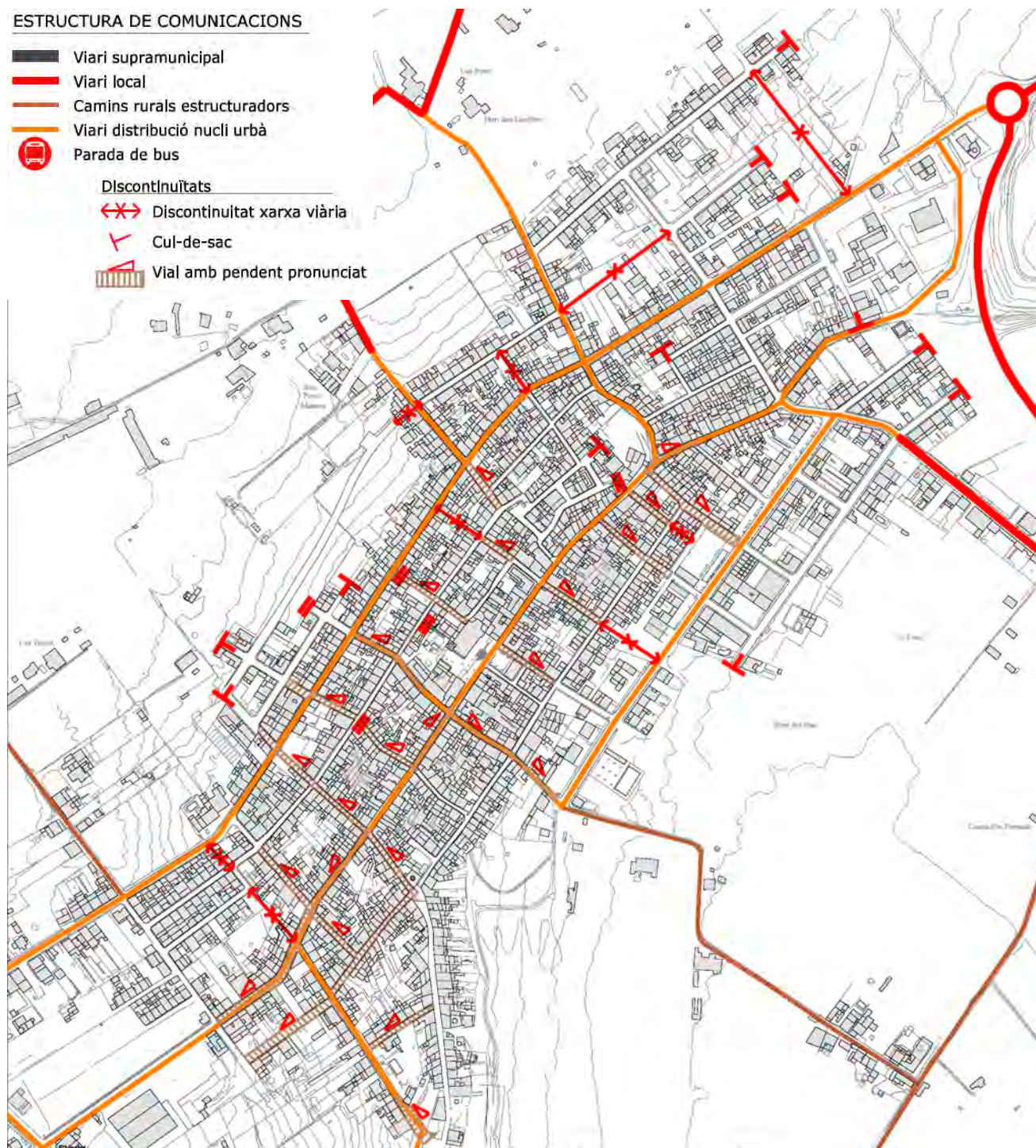


Tram final carrer Sa Mostra

A molts dels carrers del nucli de la vila hi trobem vehicles aparcats en línia. Cal tenir en compte que la majoria d'aquests carrers interiors tenen unes amplades al voltant de 5 metres, i aparcar-hi vehicles pot ocasionar problemes de mobilitat, tant per a les persones que van caminant com per als propis vehicles.

Una possible solució per reduir el nombre de vehicles que aparquen als carrers, tan dels habitants de la vila com de possibles visitants, seria **preveure aparcaments dissuasius a les entrades del nucli**, que podrien tenir un tractament especial amb paviments tous i vegetació per integrar-los millor al paisatge. També alguns dels solars buits o amb edificacions amb mal estat podrien arribar a transformar-se en aparcaments interns amb capacitat per a 15-20 vehicles.

Així, doncs, el nou Pla haurà de preveure les actuacions necessàries que permetin la millora de les comunicacions, obrint noves connexions que facilitin la mobilitat del nucli urbà.



Discontinuitats estructura actual

▪ Els teixits urbans. Les àrees homogènies.

Montuïri consta d'un únic nucli de població, la trama urbana del qual es troba pràcticament consolidada al seu centre, quedant els seus extrems desdibuixats pendents de completar.

Prèviament a abordar la regulació de les zones de sòl urbà cal realitzar un estudi de les característiques actuals dels diferents teixits edificats, detectant les diferents àrees homogènies existents, aquelles zones que comparteixen unes característiques similars pel que fa a parcel·lació, tipologia edificatòria, característiques constructives, etc.

La detecció d'aquestes àrees i l'estudi dels tipus edificatòris de què són formades ajuda a establir paràmetres generals i uns models per a cada una de les àrees localitzades. De la mateixa manera dona una base per a la formulació de regulacions en les zones estudiades. El tipus ve definit per la parcel·la, la topografia, la forma de col·locar l'edificació i la forma de l'edificació.

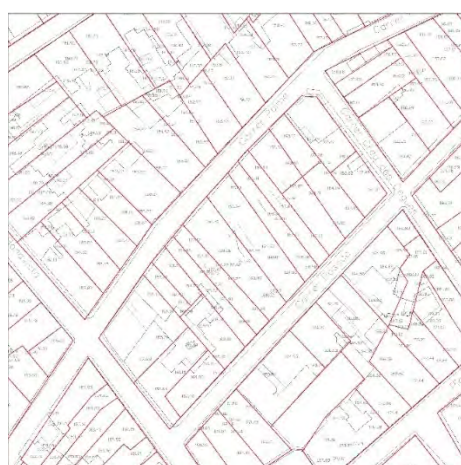
Realitzant aquest estudi s'han detectat les àrees homogènies següents:

Nucli antic

Aquesta tipologia representa la major part d'edificacions del nucli urbà de Montuïri. S'extreuen tres subtipologies diferenciades per l'ample de parcel·la:

- Parcel·les amb front més petit de 7 metres

Corresponen a les edificacions més properes al centre amb front als carrers principals més antics que travessen la vila, carrer Major, carrer de Baix i carrer de Palma. Es caracteritza per la parcel·la d'amplada petita, alçada de dues plantes i composició de façana vertical amb dos eixos.



Vista aèria nucli antic de parcel·la petita i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- Parcel·les amb front entre 7 i 10 metres.

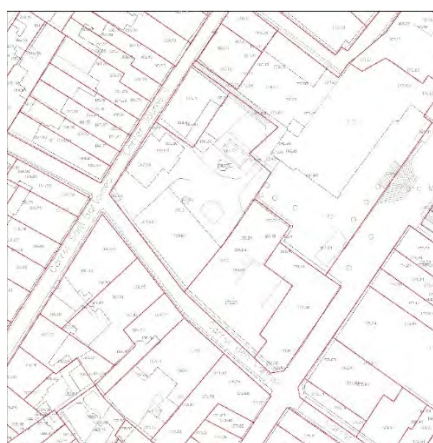
Es tracta de la tipologia predominant a la vila ja que inclou edificacions antigues i algunes construccions més noves. Aquestes edificacions es caracteritzen per tenir, majoritàriament, dues plantes amb una composició de façana de tres eixos verticals amb l'eix central més marcat per la porta i la finestra central. Poden incorporar elements compositius de façana que no són propis de la tipologia original com balcons i galeries.



Vista aèria nucli antic de parcel·la mitjana i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

- Parcel·les amb front major a 10 metres.

Corresponen a les edificacions més properes a l'església a la plaça Major i al carrer de Sant Bartomeu. Es caracteritzen per una parcel·lació gran amb patis i jardins interiors, s'intueix l'ús residencial històric de cases senyorials. Tenen dues plantes de gran alçada i en ocasions una tercera planta més baixa, tipus golfes.



Vista aèria nucli antic de parcel·la gran i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

Plurihabitatges entre mitgeres Eixample:

Corresponen a les edificacions situades a les perifèries del nucli urbà. Es caracteritzen per estar situades en parcel·les grans a les quals s'ha fet una actuació unitària amb façana alineada a vial i tres pisos. Es una tipologia que no s'adiu amb les característiques històriques de Montuïri.



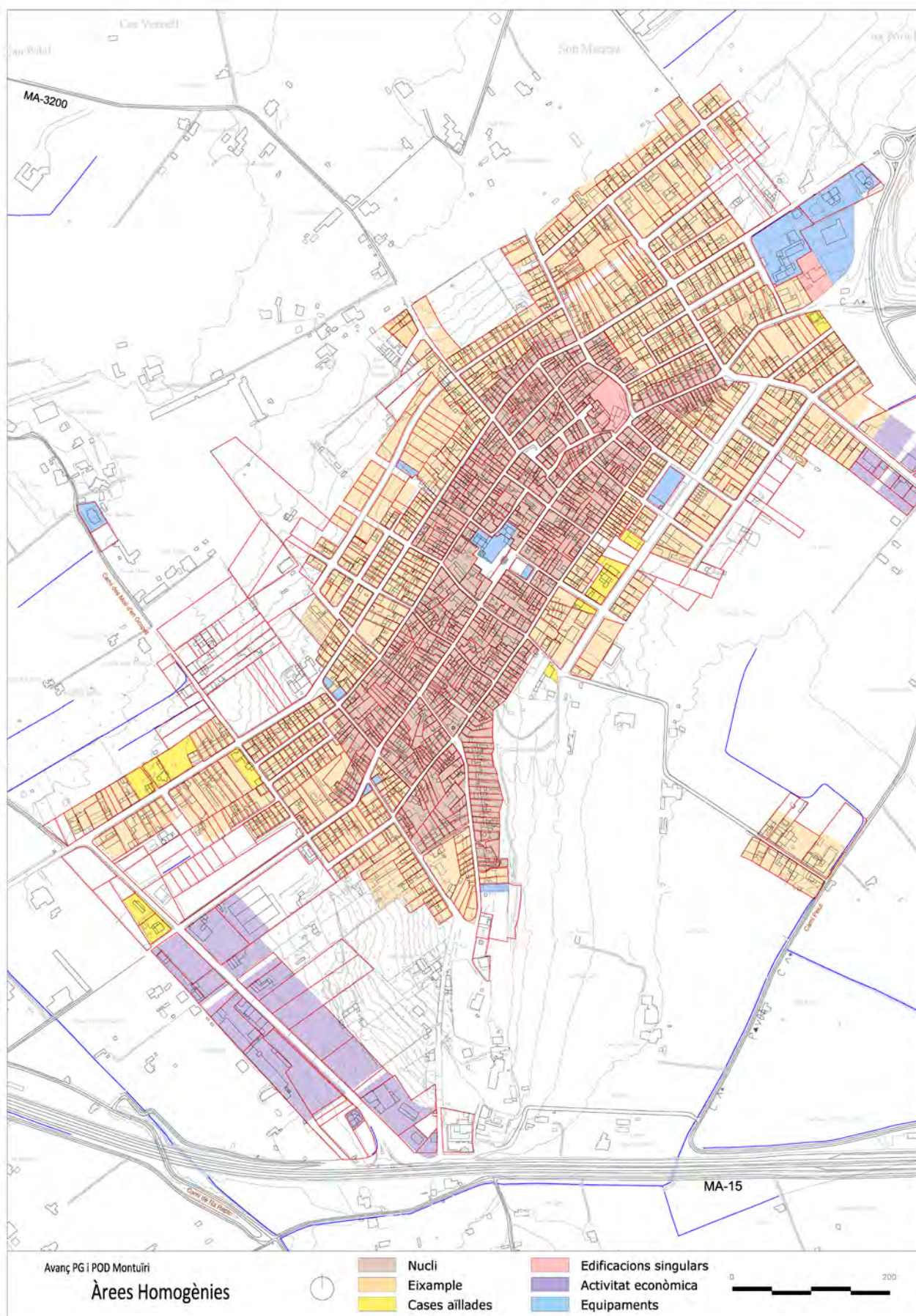
Vista aèria teixit plurihabitatge entre mitgeres i detall de plànol topogràfic i parcel·lari

Unihabitatges aïllats

Corresponen a edificacions aïllades situades a la perifèria del nucli urbà sobretot a l'avinguda des Dau. Respon a una demanda d'un estàndard econòmic alt al que se li ha de donar resposta. Caldria regular les piscines davant de la sequera.



Vista aèria teixit unihabitatge aïllat i detall de plànol topogràfic i parcel·lari



5. Els sistemes urbanístics

▪ Sistema d'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.

Montuïri compta amb un total de 43.620,92m²s amb equipaments en ús.

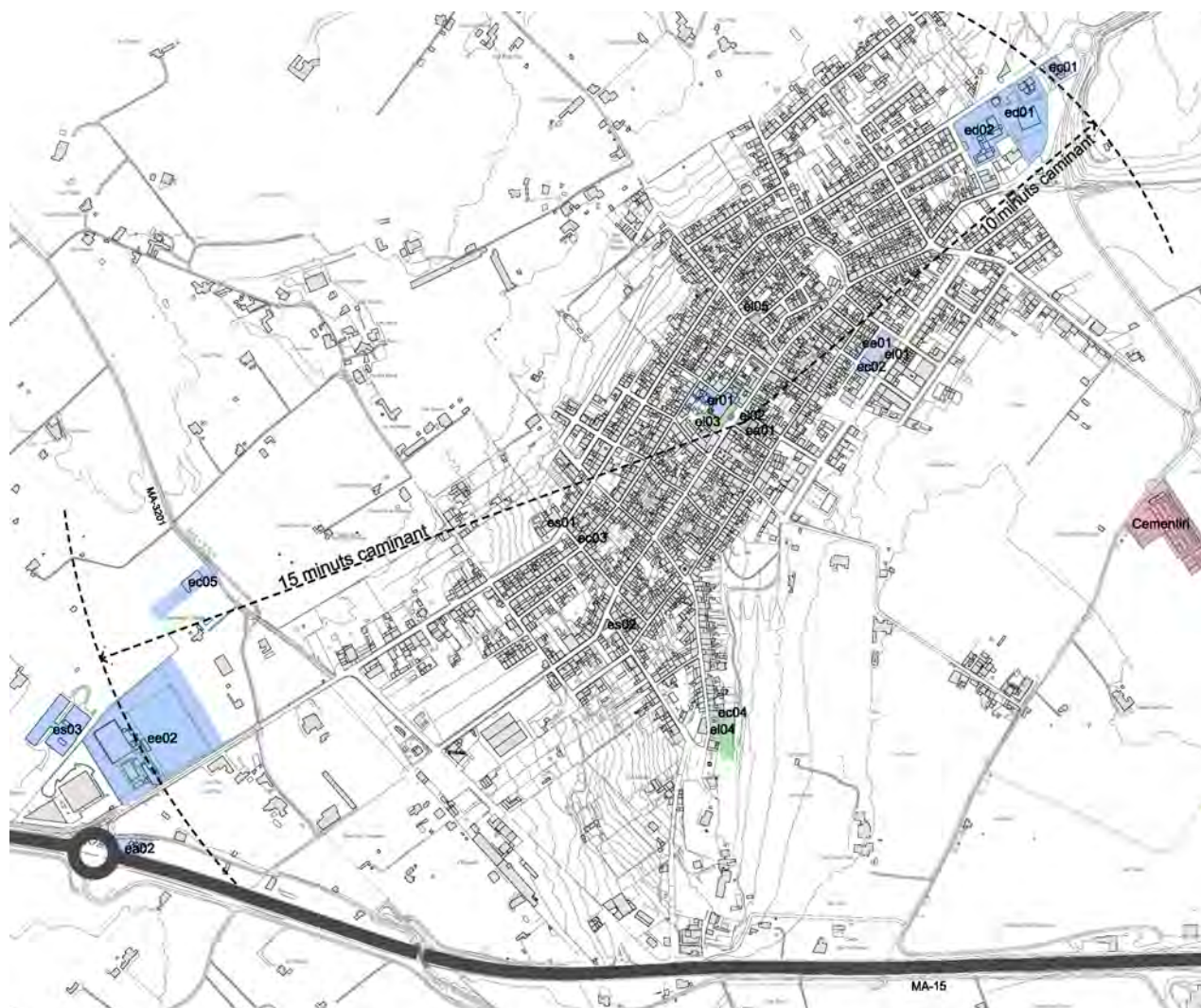
Tenint en compte que la població actual és de 3.119 habitants, la ràtio de sòl qualificat d'equipament per habitant és de 13,99 m²s/hab.

S'ha realitzat un anàlisi dels equipaments existents diferenciats per tipologies segons indica la Norma 57 del Pla Territorial:

- **Equipaments administratius:** l'ajuntament i protecció civil compleixen les funcions d'atenció al ciutadà, tràmits municipals i altres serveis administratius ajustant-se a les necessitats de la població.
- **Equipaments sanitaris:** la vila compta amb un centre de salut, tot i que es preveu reubicar-lo a un edifici nou que es troba en construcció al carrer Sa Mostra. També compta amb una residència i centre de dia per a la gent gran, tot i que aquesta ofereix un servei privat.
- **Equipaments esportius:** tenen una bona dotació d'aquests equipaments, amb una pista esportiva descoberta a l'avinguda Dau i un poliesportiu a l'extrem sud, a tocar del girador d'accés al nucli urbà, amb un pavelló cobert, un camp de futbol i dues pistes de tennis i dues de pàdel.
- **Equipaments culturals:** trobem diversos equipaments culturals com l'edifici des Molinar i el local jove, on hi ha diverses sales polivalents disponibles per a reservar. També cal destacar l'arxiu municipal, inaugurat no fa massa temps i la biblioteca, així com el museu Arqueològic de Son Fornés, situat al costat de les escoles i que és l'únic museu arqueològic de les Illes Balears dedicat monogràficament als jaciments talaiòtics més emblemàtics.
- **Equipaments docents:** compta amb una escola infantil, l'escoleta Sa Gallineta Rossa, (1r cicle infantil) i el CEIP Joan Mas i Verd (2n cicle infantil i primària), ambdós situats a l'extrem nord del nucli urbà. No disposa d'institut propi i a partir dels 12 anys, els alumnes s'han de desplaçar a Porreres per cursar la secundària i el batxillerat, que es troba ben connectat per carretera i amb la línia de bus 403.

Tot i que no es considera equipament, el municipi també compta amb un cementiri complint amb l'article 23.2 del Decret 11/2018, on s'estableix que tots els municipis de les Illes Balears han de disposar d'un cementiri amb la capacitat adequada a les característiques de la seva població. Caldrà avaluar si el cementiri existent és suficient per cobrir les necessitats, tant de la població actual com de la futura.

Tot i això, **els equipaments que donen un servei per a la vida diària de la població, es troben als afores de la vila allunyats del nucli** i que, tenint en compte que una part important dels carrers tenen pendents pronunciades, **són de difícil accés per a la població.**



Situació equipaments i espais lliures existents



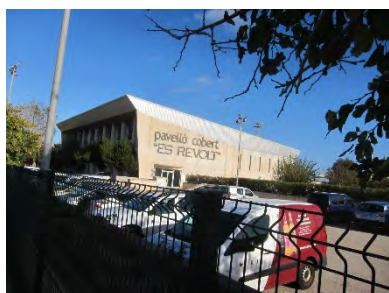
Centre de Salut



Església



Ajuntament



Poliesportiu Es Revolt

Al quadre següent es mostra un resum dels equipaments existents d'acord a la seva tipologia:

	Equipaments culturals	Superfície (m²s)
ec01	Museu Arqueològic de Son Fornés	829,20 m²s
ec02	Espai Jove	173,78 m²s
ec03	Biblioteca Ca ses Monjes	158,10 m²s
ec04	Edifici d'es Molinar	432,98 m²s
ec05	Cooperativa Montuïri	2.153,36 m²s
	Total	3.747,42 m²s

	Equipaments docents	Superfície (m²s)
ed01	Escoleta infantil Sa Gallineta Rosssa	6.509,25 m²s
ed02	CEIP Joan Mas i Verd	4.002,32 m²s
	Total	10.511,57 m²s

	Equipaments sanitaris - assistencials	Superfície (m²s)
es01	Centre de Salut	105,74 m²s
es02	Consultori Mèdic Municipal	88,61 m²s
es03	Residència i centre de dia	3.498,20 m²s
es04	CAP carrer Sa Mostra	275,91 m²s
	Total	3.968,46 m²s

	Equipaments administratius	Superfície (m²s)
ea01	Ajuntament	170,28 m²s
ea02	Protecció Civil	851,15 m²s
	Total	1.021,43 m²s

	Equipaments esportius	Superfície (m²s)
ee01	Poliesportiu Pista del Dau	1.009,88 m²s
ee02	Poliesportiu Es Revolt	21.858,66 m²s
	Total	22.868,54 m²s

	Equipaments religiosos	Superfície (m²s)
er01	Església de Sant Bartomeu	1.503,50 m²s

		Ràtio
Total equipaments	43.620,92 m²s	13,99 m²s/hab

Població considerada 3.119 hab

▪ Sistema d'espais lliures

Pel que fa als espais lliures, les NNSS no preveuen cap clau per a aquesta zonificació, tot i que a l'anàlisi del nucli antic, s'han detectat quatre espais que tenen aquesta funció, amb una superfície total de 2.872,74m²s, que suposa una ràtio de 0,92m²s/hab. És evident que hi ha una **manca d'espais lliures intersticials** que ajudin a esponjar una trama urbana tan densa com la de Montuïri.

A continuació s'adjunta un resum dels principals espais lliures detectats:

Espais lliures		Superfície (m ² s)	Ràtio
Existents	eI01	Parc infantil es Dau	
	eI02	Plaça Major	
	eI03	Plaça de l'Església	
	eI04	Es Molinar	
	eI05	La Plaça Vella	
Total espais lliures		2.872,74 m²s	0,92 m²s/hab

Població considerada

3.119 hab

El principal espai lliure de la vila és la Plaça Major, que juntament amb la Plaça de l'Església configuren un gran espai de trobada i, tot i tenir una petita àrea de jocs per a infants, es tracta d'un espai completament pavimentat i sense gaire vegetació. Els altres espais lliures detectats són la Plaça Vella, al centre del nucli antic, el parc infantil d'Es Dau, que tot i que té unes dimensions reduïdes, juntament amb l'espai jove i la pista poliesportiva formen un conjunt important, i l'espai lliure d'Es Molinar, de gran dimensió però difícil accés (veure figura anterior situació equipaments i espais lliures existents).



Plaça Major



Parc infantil es Dau



Espai lliure des Molinar

Tot i que es tracti d'un nucli petit ben connectat amb l'entorn natural del voltant, l'article 37 de la LUIB indica que la dotació del sistema general d'espais lliures i zones verdes públiques no pot ser inferior a 5 m²s per habitant. Així, doncs, caldrà estudiar la necessitat de **millorar la dotació d'espais lliures al nucli de la vila, generant alhora uns itineraris cívics accessibles que connectin els espais lliures amb els equipaments**, especialment amb aquells més perifèrics, prioritzant els recorreguts a peu o en bicicleta. Aquests recorreguts, alhora haurien de connectar amb la xarxa de camins estructuradors del sòl rústic, ja que en un municipi com Montuïri on la proximitat amb l'entorn rural és tant important, permetria millorar la relació de la població de la vila amb aquest entorn.

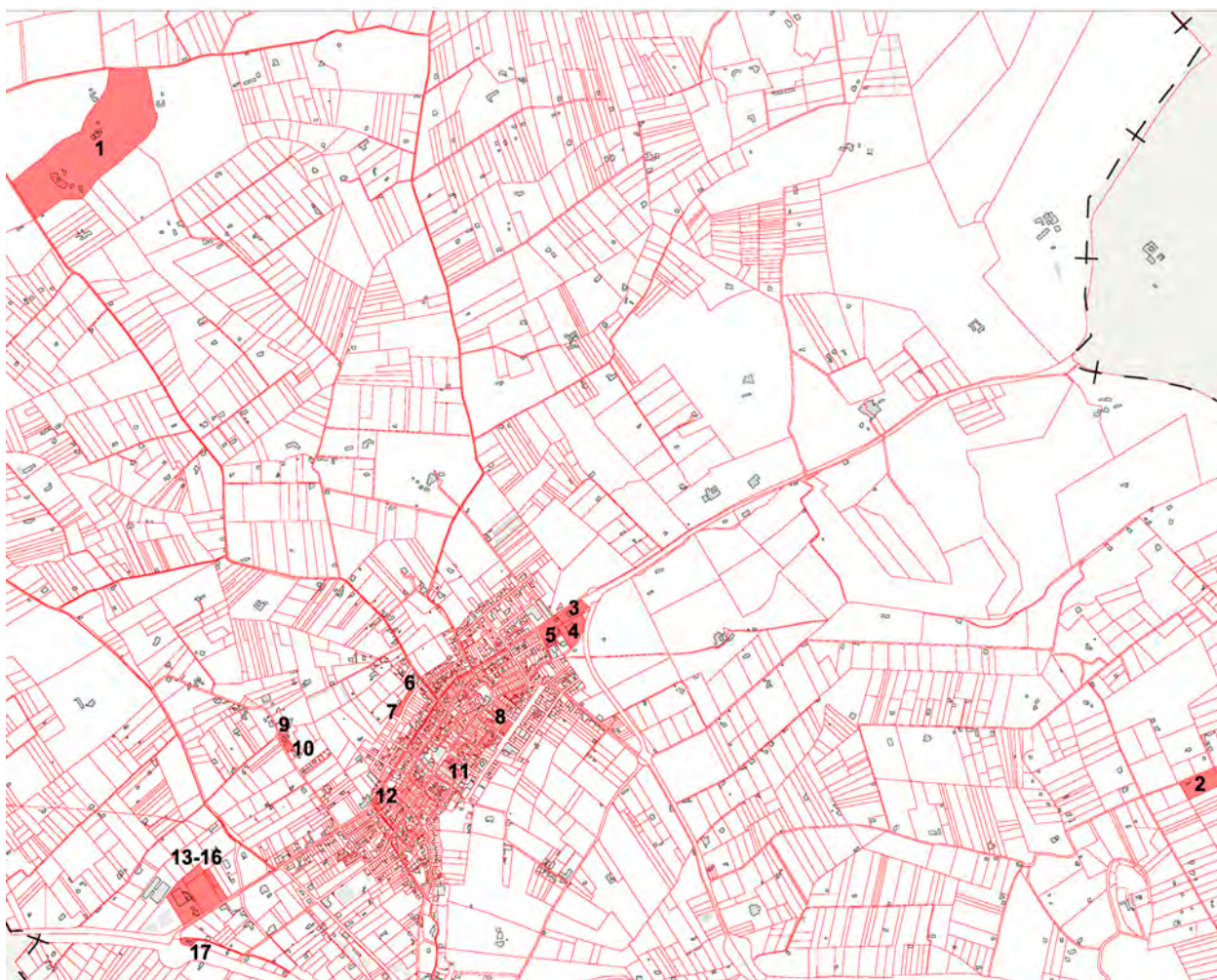
No obstant, durant la redacció del Pla General, caldrà tornar a avaluar la dotació tant d'espais lliures com d'equipaments, aquest cop tenint en compte la població futura.

S'ha detectat que al nucli urbà hi ha alguns solars buits així com algunes edificacions abandonades i en mal estat que podrien suposar un perill per a la població de la vila. Una possibilitat per ampliar la xarxa d'espais lliures seria localitzar aquells solars o edificacions en mal estat que gaudeixin d'una situació estratègica i que tinguin les característiques adequades per a ser transformats i incorporar-los a la xarxa d'espais lliures per a que tota la població pugui gaudir-ne.

6. Propietats municipals

Segons informació municipal, l'ajuntament és propietari de les finques enumerades al llistat següent:

nº	ref. cadastral	Qualificació	superfície m ²
1	07038A007002310000IS	Agrícola/Forestal	96.535
2	07038A010004620000IA	Agrícola	7.339
3	8903004DD9880S0001GD	Equipament (museu)	3.362
4	07038A010000030000IJ	Equipament (escola infantil)	5.423
5	8903001DD9880S0001AD	Equipament (CEIP)	4.539
6	8401053DD9880S0000TS	Espai lliure	357
7	8401054DD9880S0000FS	Espai lliure	998
8	8801701DD9880S0001FD	Equipament (poliesportiu)	1.157
9	8001001DD9880S0001RD	Equipament (punt verd)	885
10	8001002DD9880S0001DD	Equipament (punt verd)	705
11	8600701DD9880S0001WD	Equipament (ajuntament)	451
12	8398310DD9789N0001TG	Casc antic	573
13	7796001DD9779N0000ZP	Equipament (poliesportiu)	1.935
14	7796005DD9779N0000AP	Equipament (poliesportiu)	7.756
15	7796006DD9779N0000BP	Equipament (poliesportiu)	8.954
16	7796010DD9779N0001UA	Equipament (poliesportiu)	2.592
17	7795001DD9779N0001JA	Equipament (protecció civil)	851



Situació parcel·les propietat municipal

D'aquestes finques, la única que té una qualificació susceptible de constituir Patrimoni local de sòl és la nº 12, Casa de les Monges (de la que s'adjunta la informació cadastral a continuació), que caldrà tenir en compte per aixoplugar les necessitats socials en matèria d'habitatge.

Localización: CL SANT BARTOMEU 58 07230 MONTUÏRI [ILLES BALEARS]			
Clase: Urbano		Valor catastral [2023]:	
Uso principal: Religioso		Valor catastral suelo:	
Superficie construida: 1.437 m ²	Año construcción: 1960	Valor catastral construcción:	
Titularidad			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE MONTUÏRI	P0703800C	100,00% de propiedad	PZ MAJOR 1 07230 MONTUÏRI [ILLES BALEARS]



7. Activitat econòmica

Històricament, Montuïri ha estat un poble dedicat a l'agricultura; un sector que ha anat perdent força i actualment, el **principal sector és el corresponent a serveis**.

Segons les dades extretes de l'IBESTAT, a Montuïri hi consten 96 empreses registrades, de les quals 75 es dediquen al sector serveis i hosteleria (que representen conjuntament el 55,21%) i només 5 que es dediquen a l'agricultura o a la ramaderia. En l'àmbit de la construcció hi trobem 7 empreses i 8 en el sector de la indústria.

(A) Agricultura y pesca	5	5,21%
(B-E) Industria	8	8,33%
(F) Construcción	7	7,29%
(G-U) Servicios	38	39,58%
(H) Transporte y almacenamiento	1	1,04%
(I) Hostelería	15	15,63%
(G, J, U) Resto sector servicios	22	22,92%

TOTAL **96**

Montuïri no te prou teixit econòmic per donar feina a tota la seva població. La població que treballa fora del municipi, ho fa principalment a Palma i a Manacor. Per evitar que es converteixi en un municipi dormitori, caldrà fomentar la ocupació.

Al final d'aquest apartat s'adjunta el quadre amb el llistat de les activitats existents al municipi.

Pel que fa a les places turístiques, actualment compta amb **205 places turístiques**, totes elles trobant-se en establiments de turisme rural i agroturisme.

A continuació s'adjunta el llistat de les activitats turístiques de les que es té constància:

- Can Moio Turisme d'interior c. Pare Antoni Martorell, 3 670427088
- Embat Hostel Bed & Breakfast Hostel c. Rector Escarrer, 4 670753510
- Es Puig Moltó Hotel Rural Ctra.Ma-3201 (Montuïri-Pina), Km.3 971181758
- Es Rafal Agroturisme Ctra. Montuïri-Lloret, Km.1,5 971644192
- Finca Serena Mallorca Hotel Rural Ma-3200, km.3 971181758
- Retreat Finca Son Manera Hotel Rural Ctra. Montuïri - Lloret, Km.0,3 97116153

Titular	Activitat	Adreça
AGLOMERADOS BITUMINOSOS SA	8401019836860 IND. OTROS PTOS. MINE	CR MANACOR
BUILDINGCENTER SAU	8919001430613 PROMOCION INMOBILIARI	
CAH ESTE, S.L.	8944008728654 CONSULTAS Y CLINICAS	AV ES DAU 0004
CAIXABANK SA	8472001907923 BANCA	CL MAJOR 0012
CAS CAPITA 2020 SL	8944005888142 COM.MEN.TODA CLASE AR	CR PALMA-MANACOR
CAS CAPITA 2020 SL	8944005888090 COM.MEN.CARBURANTES Y	CR PALMA-MANACOR
CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SA	8924007072854 PROMOCION INMOBILIARI	
CONSTRUCCIONS CERDA FIOL SL	8456007523984 CONSTRUCCION COMPLETA	
CORAL HOMES SL	8934001024164 PROMOCION INMOBILIARI	
EMBOTITS MONTUIRI SA	8401004460572 FAB.PTOS.CARNICOS DE	CL SA TORRE 0049
FARMACIA SERVERA CB	8908000864323 FARMACIAS	CL MAYOR 0042
GLOBAL PANTELARIA SA	8944001235486 PROMOCION INMOBILIARI	
GRUES I RECAMVIS ILLES BALEARS SL	8913002225845 REPARACION DE MAQUINA	
INVERSIONS MERKLIS SLU	8928007997781 COM.MEN.PTOS.ALIMENTI	CL MAJOR 0015
LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.A.	8943000859405 PROMOCION INMOBILIARI	
MANACOR SENIORS S.A.U.	8919006362061 ASISTENCIA Y SERV. SO	
MULTI-AUTO PALMA SL	8934003305263 ALQ. AUTOMOV. SIN CON	
POLICOTXE SL	8941002886952 ALQ. AUTOMOV. SIN CON	CR PALMA - MANACOR 30
POLINVERSORA, SL.	8939009664620 ELABORACION Y CRIANZA	CR PALMA-MANACOR 30
POLINVERSORA, SL.	8939009326326 COM.MEN.VINOS Y BEBID	CR PALMA-MANACOR 30
POLINVERSORA, SL.	8939009326335 RESTAURANTES DE UN TE	CR PALMA-MANACOR 30
PORTOL CARS SL	8451001101751 COM.MAY.VEHICULOS Y S	
PORTOL CARS SL	8951001198720 ALQ. AUTOMOV. SIN CON	
PROA OCASION SL	8912008266700 COM.MEN.VEHICULOS TER	CL PUJOL
PROA RENT A CAR SL	8951001444043 ALQ. AUTOMOV. SIN CON	CL PUJOL 0004
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENT	8939006847820 PROMOCION INMOBILIARI	
SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS BARCELONA SAU	8942002763486 CAPTACION,TRATAMIENTO	CL EMILI POU 0036
SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS BARCELONA SAU	8942002763495 CAPTACION,TRATAMIENTO	CL MESTRE JOSEP PORCEL
SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS BARCELONA SAU	8942002899286 CAPTACION,TRATAMIENTO	
SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS BARCELONA SAU	8942002899584 SERV.ALCANTARILLADO,	
THE BELLHOP SL	8920000366085 AGENCIAS DE VIAJES	
UNICO MONTUIRI SL	8937008915396 HOSPEDAJE EN HOTELES	CR PINA-MONTUIRI KM.3
UNICO MONTUIRI SL	8937008915405 RESTAURANTES DE TRES	CR PINA-MONTUIRI 3
VERGER MATERIALS ES PLA SL	8454011887535 COM.MAY. MATERIALES C	CR MANACOR 0001
VERGER MATERIALS ES PLA SL	8919000424573 COM.MEN.ART.MENAJE,FE	CR MONTUIRI-PORRERES 1
Total Activitats: 35		

Llistat activitats econòmiques existents Montuïri. Font: IAE

8. Activitat constructiva

Segons dades d'IBESTAT, durant els primers 20 anys del segle XXI s'han bastit 252 habitatges de nova planta, destacant l'any 2007 amb el 45% del total. Aquesta dada suposa una ràtio de 3,7 hts/ 1.000 hab/any, ràtio molt baixa en relació a les necessitats i que es veu agreujada a partir del 2010, tal com es reflecteix al quadre següent:

Periodo	Viviendas de nueva planta (1)	Viviendas a rehabilitar (2)	Viviendas a demoler (3)
2000	8	4	0
2001	30	2	0
2002	4	2	0
2003	1	3	1
2004	6	4	1
2005	19	4	0
2006	35	4	6
2007	114	2	1
2008	18	2	1
2009	4	2	2
2010	1	0	0
2011	0	0	0
2012	0	1	0
2013	0	1	0
2014	0	3	2
2015	3	0	0
2016	3	6	2
2017	2	1	2
2018	3	1	3
2019	1	1	1
TOTAL	252	43	22

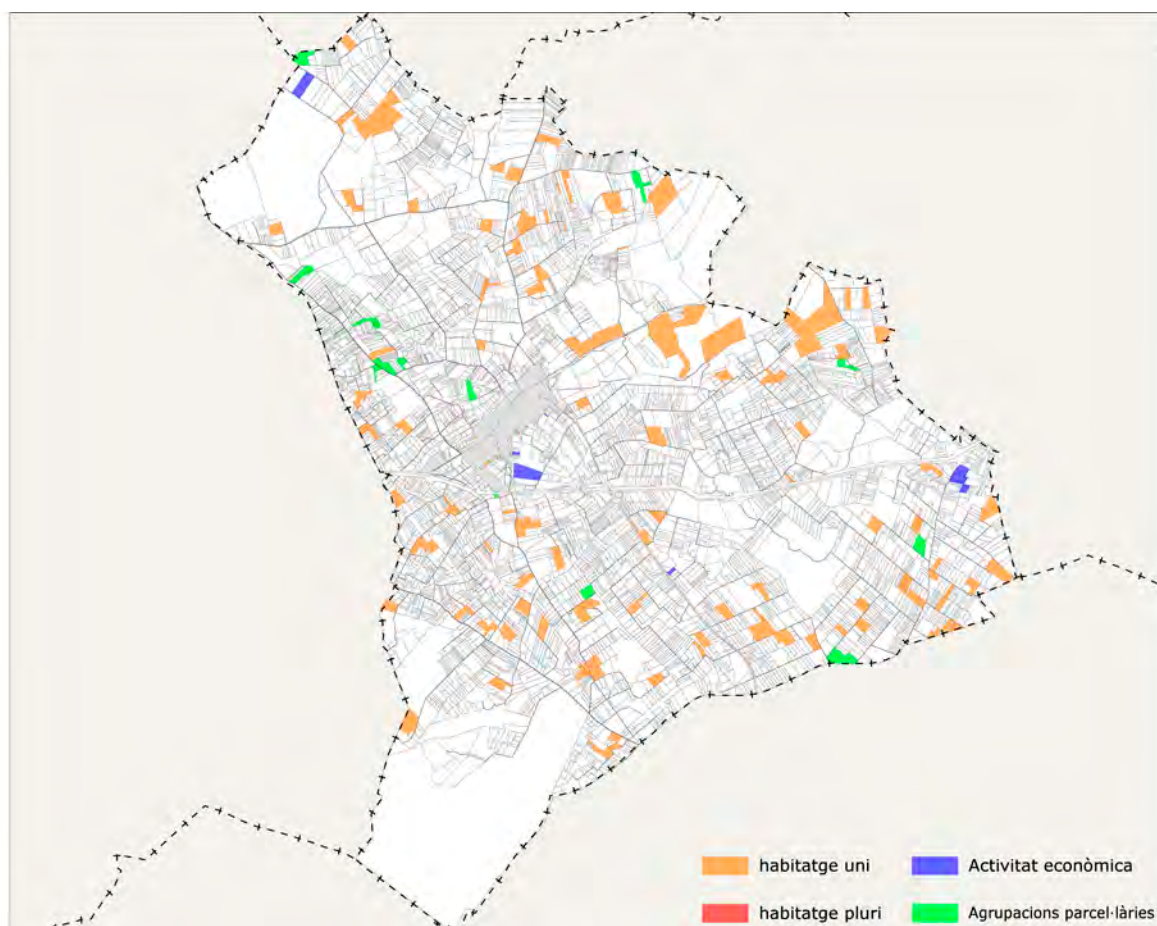
Per altra banda, de les dades de llicències concedides facilitades per l'Ajuntament, podem extreure les següents conclusions:

- Durant el període 2010-2023 s'han sol·licitat un total de 189 llicències que hem dividit en 4 famílies:
 - Unihabitatges: 139, dels quals 100 a sòl rústic.
 - Plurihabitadges: 8, tots al nucli urbà.
 - Activitat econòmica: 12, 5 de les quals a sòl rústic
 - Agrupació parcel·lària: 30, la major part a sòl rústic per a poder construir habitatge.

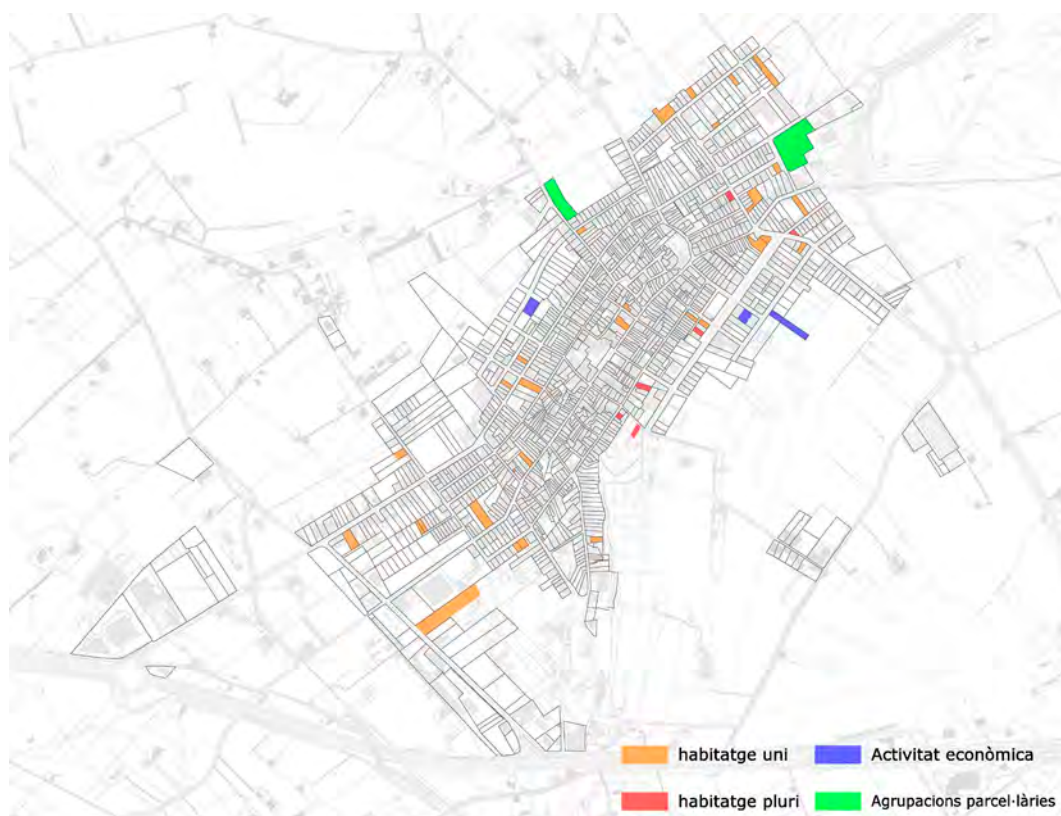
La diferència entre les dades de l'IBESTAT i les de l'Ajuntament rau en que, en el segon cas, es tracta de llicències sol·licitades, no d'habitatges acabats.

Tanmateix, els dos llistats posen de manifest una situació preocupant pel que fa a la producció d'habitatge nou:

- Entre 2010 i 2023 s'han sol·licitat 3,5 habitatges/any/1.000 habitants i entre 2010 i 2019 s'han construït 0,43 habitatges/any/1.000 habitants. És una ràtio molt baixa en relació a les projeccions de creixement.
- El 72% dels habitatges nous sol·licitats es situen a sòl rústic. La manca de construcció d'habitatges al nucli, que disposa d'un potencial molt important, comporta problemes al no existir ni oferta de lloguer ni de habitatge protegit. En conseqüència la demanda ha de buscar altres municipis per a ser satisfeta.



Situació llicències concedides al terme municipal



Situació llicències concedides al nucli urbà

Llistat llicències sol·licitades 2010-2023 (Font: Ajuntament).

Any	Codi	Tipus d'obra	Emplaçament
2010	1	Vivenda unifamiliar (ampliació exp 80/07	POL 6 PARC 72-73, 54-55
2010	3	Adequació de la torre del molí fariner de Can l	CR MOLINAR 35
2010	1	Legalització vivenda unifamiliar	POL 11 PARC 663,664,666,668,669
2010	1	Reforma interior parcial d'un habitatge unifami	CR CONSTITUCIÓ S/N
2010	3	Projecte bàsic i d'execució d'almacen agrícola	POL 11 PARC 421
2010	1	Legalització i projecte bàsic vivenda unifamília	POL 10 PARC 165,
2010	1	Habitatge unifamiliar entre mitgeres	CR MESTRE JOSEP PORCEL,-26
2010	3	Projecte bàsic i execusió d'almacen agrícola	POL 8 PARC 36,
2010	3	CONSTRUCCIÓ 13 APARCAMENTS	CR PARE VICENÇ MAS, 6
2010	1	Llicència d'obres	CR PALMA, 106
2010	2	PROJECTE BÀSIC EDIFICI PLURIFAMILIAR	CR ES DAU, 28
2011	1	Reforma i ampliació de vivenda unifamiliar i pi:	POL 13 PARC 624
2011	1	Projecte legalització	POL 2 PARC 470,471,472 1473
2011	3	Reforma i ampliació de magatzem per adapta	CR PERE CAPELLA, 27
2011	1	Legalització estructura habitatge aïllat i project	POL 10 PARC 166
2011	1	PROJECTE DE LEGALITZACIÓ DE VIVEND,	POL 2 PARC 40-41-59-60
2011	1	Construcció vivenda unifamiliar aïllada	POL 11 PARC 742,
2012	1	VIVENDA UNIFAMILIAR I PISCINA	POL 9 PARC 281 298,
2012	1	Vivenda unifamiliar aïllada i piscina	POL 3 PARC 232,291 I 301
2013	1	Projecte legalització vivenda unifamiliar aYllac	POL 9 PARC 278,
2013	2	Legalització d'edifici de vivendes i legalització	POL 9 PARC 513,
2014	1	vivenda unifamiliar entre mitgeres	AV ES DAU, 24
2014	1	Reforma i rehabilitació de vivenda	MERCAT 2 ,CANTONADA PLAÇA VELLA,
2014	1	Reforma i ampliació de vivenda unifamiliar aï	POL 8 PARC 23,24,25,
2014	1	Vivenda unifamiliar aïllada	POL2 PARC 176
2015	1	Projecte de divisió horitzontal i projecte bàsic <	AVES DAU, 2
2015	1	Legalització de vivenda unifamiliar	POL 2 PARC 329,
2015	1	Projecte de legalització de canvi d'ús a vivend	POL 9 PARC 389,
2015	1	Llicència d'obres	RECTOR ES CARRER, 4
2015	1	Projecte bàsic de reforma i ampliació de viven	POL 8 PARC 256,
2015	1	Legalització vivenda unifamiliar aïllada	POL 9 PARC 112,
2015	1	Projecte de legalització d'un habitatge unifamil	POL 11 PARC 202-203,
2015	1	Expedient legalització habitatge aïllat	POL 9 PARC 513,
2015	1	Legalització de vivenda aïllada i piscina	POL 10 PARC 545,
2015	1	Projecte de legalització de vivenda existent a 1	POL 8 PARC 290,
2015	1	Legalització vivenda unifamiliar aïllada	POL 11 PARCEL3LES 607,608,
2015	1	Legalització vivenda unifamiliar aïllada	CRT -PORRERES KM 30,
2015	1	Legalització vivenda unifamiliar aïllada i anexe	POL 2 PARC 182,
2015	1	Projecte d'habitatge unifamiliar aïllat	POL 11 PARCE 569,570, 571,
2015	1	Vivenda unifamiliar aïllada	POL 11 PARC 32,33,955,
2015	1	Legalització de vivenda i ús agrícola	POL 7 PARC 29-30,
2015	1	Expedient de legalització de vivenda unifamil	POL 1 PARC 100,
2016	1	Reforma d'edificació existent per habitatge uní	GARROVER, 17
2016	1	Projecte bàsic Vivenda unifamiliar aïllada amb	POL 8 PARC 149 C,
2016	1	Projecte bàsic de vivenda unifamiliar aïllada a1	POL 8 PARC 149 A,
2016	1	Projecte bàsic de vivenda unifamiliar aïllada, i	POL 8 PARC 255,
2016	1	Construcció piscina a vivenda unifamiliar aJlla<	POL 10 PARC 25,
2016	1	Expedient de legalització de vivenda unifamilic	POL 13 PARC 13,16 ,618,
2016	1	Expedient de legalització de vivenda unifamilié	POL 11 PARC 421,
2016	1	OBRA MAJOR	VELAR DE SA TORRE, 2
2016	3	Legalització edificació agrària i ramadera	POL 11 PARC 81,
2016	1	Projecte bàsic habitatge unifamiliar aïllat i pisc	POL 11 PARC 197,
2016	1	Projecte habitatge unifamiliar aïllat i piscna	POL 9 PARC 233,236,237,238 I 239,

Any	Codi	Tipus d'obra	Emplaçament
2017	1	Reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar am;	POL 9 PARC 513,
2017	1	Reforma Es Figuerol Nou	POL 1 PARC 15.
2017	1	Projecte bàsic de vivenda unifamiliar aïllada a,	POL 9 PARC 377,3801381,
2017	1	Projecte bàsic d'una vivenda unifamiliar amadi	POL4 PARC 129-125,
2018	2	Legalització d'edificacions existents i construc,	POL 10 PARC 759,
2018	3	Legalització de construccions agro-ramaderes	POL 12 PARC 10,
2018	4	Agrupació finques 189,188 i 187	POL 189,1881187,
2018	1	Projecte bàsic de vivenda unifamiliar aïllada i 1	POL 11 PARC 429,430 i 952,
2018	1	Habitatge unifamiliar entre mitgeres amb dem<	JOAN ALCOVER, 31
2018	1	Habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina	AVINGUDA ES DAU 4,
2018	4	Agrupació parcel·les 243 i 239 del polígon 4	POL 4 PARC 243-239,
2018	1	Legalització vivenda unifamiliar aïllada	POL 7 PARC 253-254,
2018	1	Vivenda unifamiliar antada, demolició d'edifica,	POL 11 PARC 766,
2018	1	Reforma d'habitatge unifamiliar existent i cons	POL 10 PARC 545,
2018	1	Proje de legalització i projecte bàsic	POL 9 PARC 590,
2018	4	Agrupació finques pol 10 parc 166,168 i 937	POL 11 PARCEL·LES 607,608,
2018	4	Agrupació finques pol 10 parc 166,168 i 937	POL 5 PARC 220,
2018	1	Vivenda unifamiliar aïllada i piscina	POL 13 PARC 393,394,
2018	4	Agrupació finques 56,57,58,61,3156,331,332 e	POL 6 PARC 56,57,58,61,316,331,332,
2018	1	Projecte Bàsic vivenda Unifamiliar aïllada	POL 10 PARC 548, 549, 550,542,543,
2018	4	Agrupació de les finques 118,119,120 i 122 de	POL 3 PARCEL·LES 118,119,1201122,
2018	1	Projecte bàsic per a la construcció d'un habita	POL 13 PARC 3541612,
2018	1	Projecte bàsic de vivenda unifamiliar allada	POL 13 PARC 644,
2018	3	Nova unitat bàsica de Salut de	C/ SA MOSTRA ,CANTONADA AMB SANT MARTI,
2018	1	Vivenda unifamiliar aïllada i piscina	POL 11 PARC 1041,
2019	3	Legalització de construccions agràries i ganad	PO11 PARC 891,892,893,894,895,896,898,900,9001,902,
2019	4	Agrupació finques registrals	POL 13 PARC 352,
2019	2	Ampliació d'un edifici plurifamiliar	BAIX 10 B,
2019	3	Construcció d'un magatzem agrícola polivalen	POL 12 PARC 13,
2019	4	Agrupació finques pol9 parc 58,60 i 64	POL 6 PARC 59,60 i 64,
2019	4	Agrupació finques pol 2 parc 501,502	POL 2 PARC 501,502,
2019	1	Reforma i ampliació per conversió d'una viven	MAJOR 9,
2019	1	Projecte bàsic de canvi d'ús de magatzem a habitatge unifamiliar entre mitgeres	Alexandre Rossello 2
2019	1	Vivenda unifamiliar rústica	POL 8 PARC 62
2019	1	Canvi de coberta i reformes en vivenda unifamiliar	
2019	3	Legalització de construccions annexes a Estació de Serveis	
2019	1	Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina	POI 11 Parc 166,167,168
2019	1	Legalització d'habitatge unifamiliar aïllat (reforma i ampliació)	POL 11 PARC 513
2019	1	Projecte bàsic d'edifici destinat a vivenda unifamiliar aïllat	POL 10 PARC 650
2019	1	PROJECTE BÀSIC D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT, ANNEXE I PISCINA	Polígon 2, parcel·les 501-502 del T.M. de
2019	1	Vivenda unifamiliar aïllada i piscina	pOL 3 pARC 230
2019	1	Legalització de vivenda unifamiliar aïllada, piscina i annexes. Projecte bàsic de reforma i ampliació de vivenda unifamiliar aïllada	Pol 4 Parc 195,196,331,198,197,188 i 199
2019	4	Agrupació finques	Pol 4 Parc 195,196,331,198,197,188 i 199
2019	1	Projecte bàsica de vivenda unifamiliar aïllada i piscina	POL 11 235,236,243
2019	1	Projecte bàsic d'una vivenda unifamiliar aïllada amb piscina	POL 3 PARC 202,293
2019	4	Agrupació	C/ Pujol i C/ Tres Creus
2019	1	Vivenda unifamiliar aïllada i piscina	POL 10 PARC 768
2019	1	Reforma i ampliació d'edificació existent per a canvi d'us a vivenda i piscina, agrupació de parcel·les	pol 7 parc 161,162,163,164,296,297,298,58 i 59
2019	1	Vivenda unifamiliar aïllada i piscina	pol 11 parc 43,44,45,47,47

Any	Codi	Tipus d'obra	Emplaçament
2020	2	Edifici plurifamiliar entre mitgeres	AV ES DAU S/N
2020	1	Reforma, ampliació i canvi d'ús d'edifici agrícola a vivenda unifamiliar aïllada amb piscina	pol 13 parc 293-311
2020	1	Habitatge unifamiliar aïllat i piscina	pol 7 parc 219,220,293,221 i 278
2020	4	Agrupació pol 10 parc 720,722,968,986	pol 10 parc 720,722,968.986
2020	1	Projecte bàsic per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina	POL 9 PARC 218
2020	1	Vivienda unifamiliar aislada, garaje y piscina	Parcela 536 del polígono 2
2020	4	Agrupació finques	POL 6 PARC 8,9,12,13 i 14
2020	1	REFORMA I DIVISIÓ DE VIVENDA UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES I CREACIÓ DE DUES VIVENDES	RAMÓN LLULL 6
2020	1	Legalització vivenda unifamiliar aïllada	
2020	4	Agrupacio finques	POL 1 PARC 89
2020	4	Agrupacio finques	paol 6 parc 191,192,193,194,195,196,197,207
2020	4	Agrupacio finques	Pol 9 parc 535,554, 576
2020	1	Projecte Bàsic per a la reforma i ampliació de la construcció existent per a convertir-la en un habitatge unifamiliar	carrer Ramon Llull, 24
2020	4	Agrupacio finques	pol 3 parc 202-293
2020	4	Agrupacio finques POLÍGON 7 • PARCEL·LES 219, 220, 293, 221 i 278	POLÍGON 7 • PARCEL·LES 219, 220, 293, 221 i 278
2020	4	AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES	POLÍGON 8 PARCEL·LES 39 + 40
2020	1	CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA	POLÍGON 4, PARCEL·LES 82, 83, 84, 87, 88, 102 i 103 DE
2021	4	SEGREGACIÓ DE FINCA (RUSTICA-URBANA) I POSTERIOR PARCELLACIÓ DE LA PART URBANA RESULTANT	C/BONAVISTA s/n
2021	1	HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES	C/ TRES CREUS (SOLARS nº16 i nº17)
2021	3	AGRUPACIÓ DE LES FINQUES REGISTRALS QUE COMPRENEN EL COL·LEGI PÚBLIC DE EDUCACIÓ INFANTIL I PRIMÀRIA	CARRER EMILI POU
2021	4	Agrupació pol 11 parc 166,167 i 168	pol 11 parc 166,167 i 168
2021		Agrupació Pol 11 Parc 144,145 i 147	Pol 11 Parc 144,145 i 147
2021	1	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA	POLÍGONO 10 - PARCELA 789
2021	4	Agrupació	
2021	1	EXPEDIENT DE LEGALITZACIÓ D'AMPLIACIÓ I PROJECTE D'AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES I CONSTRUCCIÓ DE PISCINA	C/ DE RAMON LLULL, 19
2021	1	Projecte Bàsic VIVENDA UNIFAMILIAR AÏLLADA Y PISCINA	POLIGONO 13, PARCELAS 403,404 Y 405 SON MANERA
2021	1	Projecte de legalització de vivenda unifamiliar aïllada, piscina, almacen agrícola i demolició parcial de vivenda i porxos	Pol 10 Parc 1023
2021	4	Proyecto de agrupación de fincas	POLÍGONO 11. PARCELAS 468, 634, 635, 637, 638, 965, 994. SON CASTANYER –
2021	1	Proyecto básico de vivienda unifamiliar con piscina	POLÍGONO 11 PARCELA 468. SON CASTANYER.
2021	1	Projecte bàsic de vivenda unifamiliar aïllada i piscina	POL 8 PARC 150
2021	1	EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA	POLIGONO 11, PARCELA 650
2021	1	CONSTRUCCIO HABITATGE UNIF AÏLLAT AMB PISCINA AMB ENDERROC DE GARATJE ANNEXE A CASETA D'EINES ANTERIOR 1956	POL 11 PARC 144 145 147
2021	4	AGRUPACIÓ DE FINQUES	POLIGON 13, PARCEL·LES 403, 404, i 405,
2021	1	Legalització d'ampliació i reforma, i obres per poder realitzar una divisió horitzontal que implica la constitució d'un habitatge i una local sense ús determinat	pujol 58
2021	1	Habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina	Palma 171
2021	1	Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina	Polígono 11, parcelas 468, 634, 635, 637, 638, 965, 994.
2021	1	Legalització i reforma de vivenda unifamiliar entre mitgeres i piscina	Joanot colom 14-16
2021	1	Legalització vivenda unifamiliar a sòl rústic	pol 10 parc 486

Any	Codi	Tipus d'obra	Emplaçament
2022	1	Projecte bàsic de vivenda unifamiliar aïllada i piscina	POL 11 parc 32,33,955
2022	2	CANVI D'ÚS DE GARATGE A HABITATGE EN EDIFICI PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES	C/ DE SA PENYA, 15B DE (07230)
2022	1	vivenda unifamiliar entre mitgeres i piscina	
2022	1	Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina	Polígono 11, Parcelas 694 y 758. (ya agrupadas).
2022	4	Agrupació parcel·les	pol 11 parc 535-536
2022	1	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PORCHE Y PISCINA	POLÍGONO 3, PARCELAS 8, 9 Y 10
2022	1	Projecte Bàsic de vivienda unifamiliar aïllada amb piscina, y demolició parcial d'edificació existent	pol 10 parc 766
2022	1	Proyecto básico vivienda unifamiliar aislada y piscina	Parcelas 112, 113, 114, 115, 116, 120 y 605 (parte) del Polígono 13
2022	1	PROYECTO BÁSICO DE REFORMA I AMPLIACIÓ D'UNA CONSTRUCCIÓ AGRÍCOLA AMB CANVI D'ÚS A HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT	PARCELA 335 POLIGON 9, I ALTRES
2022	1	Legalització de vivenda unifamiliar entre mitgeres i piscina	Joan Alcover 21
2022	1	Habitatge unifamiliar aïllat i piscina	Pol 8 Parc 213
2022	1	Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina	Parcela 317 del polígono 3 del paraje de Son Ribes
2022	1	Habitatge unifamiliar aïllat i piscina	Pol 9 parc 418-419
2022	1	REFORMA INTERIOR DE SEMISOTERRANI A HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES I CONSTRUCCIÓ DE PISCINA.	C/ PALMA núm. 94
2022	4	Agrupació parcel·les	POL 11 PARC 225,226,227
2022	1	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA ANEXA	POLIGONO 13 PARCELA 553
2022	1	Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar entre mitgeres	c/ baix 56
2022		LICENCIA AGRUPACIÓ 3 FINQUES REGISTRALS ANTERIORS 27 DE MAIG DE 1958	POLIGON 11 PARCEL·LES 542-545-546
2022	1	PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA	parcela 78 del polígono 9
2022	1	Reforma i ampliació de construcció agrícola-ramadera amb canvi d'ús a habitatge unifamiliar aïllat amb piscina	PARCELA 528 - POLIGON 10
2022	1	Legalización de vivienda	Polígono 11, Parcelas 678y 674. Porreres. Polígono 4, parcelas 1277, 1278, 1281, 1282
2022	1	CANVI D'ÚS DE MAGATZEM AGRÍCOLA A HABITATGE, REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA	POLÍGON 2, PARCEL·LES 95, 96, 117, 118 I 119
2022	1	PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA AÏLLADA I PISCINA	POLIGON 11, PARCEL·LES 704, 705 I 707
2022	4	AGRUPACIÓ DE FIQUES RÚSTIQUES	POLÍGON 11, PARCELA 704, 705 I 707
2023	1	Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada y piscina	Polígono 11, Parcelas 225, 226 y 227,
2023	1	CONSTRUCCIO HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA A SOL RÚSTIC	POL 11 PARC 546-545,542
2023	1	Projecte bàsic i executiu de legalització i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat	Polígono 8, Parcel·la 242, Son Toni Coll
2023	1	Projecte d'agrupació i projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat	POL 8 Parc 9 i 16
2023	1	Vivenda unifamiliar aïllada i piscina	pol 2 parc 509,510,660,678
2023	4	SOL·LICITUD LICÈNCIA AGRUPACIÓ PARCEL·LES RÚSTIQUES	Polígono 11 Parcelas 561 y 560
2023	1	PROYECTO BÁSICO D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA EN SÒL RÚSTIC	POLÍGON 9, PARCEL·LA 602,
2023	1	Habitatge aïllat amb piscina	POL 3 PARC 176-178-181
2023	1	Construcción de vivienda unifamiliar aislada + demolición de edificaciones existentes + legalización de piscina	pol 13 parc 673
2023	1	HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES	CARRER VINYETA 9 -
2023	4	PROYECTO TÉCNICO D'AGRUPACIÓ DE DUES PARCEL·LES RÚSTIQUES	POLIGON 9 PARCEL·LA 172 I 173
2023	1	Proyecto básico de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina	C/ Pere Capellà, s/n
2023	2	REFORMA I AMPLIACIÓ D'EDIFICI ENTRE MITGERES PER A ÚS DE DOS HABITATGES.	CARRER DE SANT ANTONI nº 3,
2023	1	Canvi d'ús a habitatge unifamiliar aïllada amb piscina i legalització de porxo i magatzem	pol 9 parc 172-173
2023	1	Legalització d'habitatge amb canvi d'ús, legalització d'ampliació i legalització de piscina	carrer des Pujol, n.94
2023	1	Projecte habitatge unifamiliar i piscina	pol 11 parc 826
2023	2	REFORMA Y AMPLIACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PLANTA BAJA A DOS VIVIENDAS UNA VIVIENDA EN PLANTA BAJA Y OTRA VIVIENDA EN PLANTA PISO	C/ JOAN ALCOVER Nº 52
2023	1	PROYECTO BÁSICO CONSISTENTE EN: CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I SAFAREIG	POLIGON 4 PARCELAS 172, 173, 174, 176, 177 I 325
2023	1	CONSTRUCCIÓ DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AÏLLADA	POLÍGONO 10, PARCELAS 315, 316 I 317
2023	1	HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA	POLÍGON 2 PARCELA 706.
2023	1	PROYECTO DE CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA	POLÍGON 2. PARCEL·LES 562, 563, 635, 636 I 9031.
2023	4	PROYECTO DE PARCELACIÓN DE SOLAR EN SUELO URBANO	C/ BUENA VISTA s/n - C/ MESTRAL
2023	1	Vivienda unifamiliar con piscina	Pol. 2 Parcela 576
2023	1	Habitatge unifamiliar aïllat amb piscina	pol 10 parc 743,744,745,746.740
2023	1	Vivienda unifamiliar aislada y piscina	Parcela 527 Polígono 10
2023	1	PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIF.	POLIGONO 08 PARCELA 62
2023	1	Canvi d'ús de local a habitatge unifamiliar entre mitgeres	pou nou 4

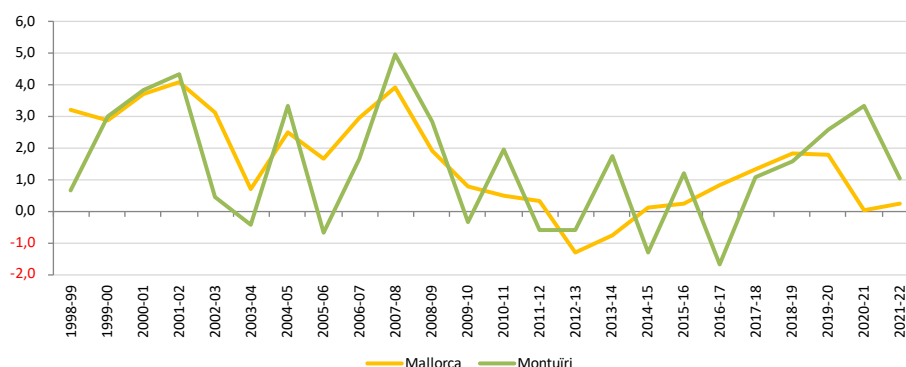
9. Població i habitatge

La població

La població de Montuïri, amb 3.119 habitants el 2022, es distribueix entre el nucli de Montuïri, amb el 77,3% dels habitants, i el seu disseminat.

Montuïri ha tingut canvis més sobtats en l'evolució del creixement en comparació amb Mallorca, si bé ambdós han multiplicat la seva població per 1,4 en 24 anys. Tenen també en comú un guany de població més moderat un cop superades les pèrdues ocasionades per la crisi del 2008-2009, si bé des del 2020 l'índex de creixement a Montuïri és més gran que el de Mallorca.

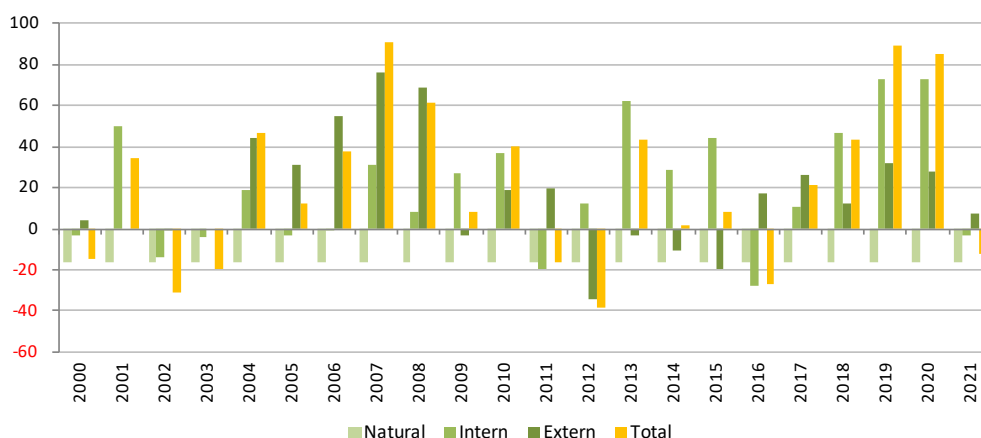
Creixement anual de població (%), 1998-2022



Font. Pàgina web de l'Ibestat a partir del padró municipal d'habitants de l'INE i elaboració pròpia.

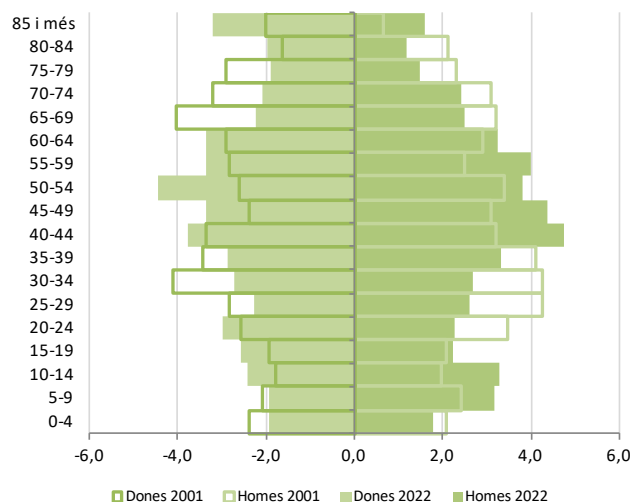
El guany d'habitants ha estat per saldos migratoris positius, igual que la pèrdua ho ha estat a causa de l'augment de l'emigració per sobre de la immigració sumat a un creixement natural negatiu.

El creixement natural ha estat negatiu en quasi cada any que compon la sèrie (1986 a 2022); en els pocs en què no ho ha estat, no ha assolit la desena. L'augment de la natalitat ha estat normalment més dèbil que el de la mortalitat i la seva reducció més grossa.



Font. Pàgina web de l'Ibestat a partir de del moviment natural de la població i l'estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

La transformació de la piràmide d'edats ha estat gran, amb una nova reducció de la base, una ampliació notable de la cúspide i un important guany de pes dels grups d'edat de 40 a 59 anys mentre que els de 25 a 34 perden efectius i els de 20 a 24 i 0 a 4 anys pes, malgrat guanyar efectius.



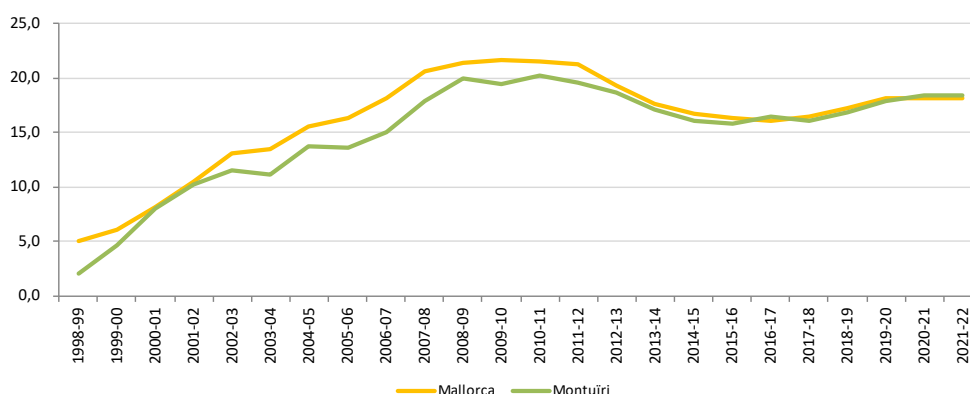
Font. Pàgina web de l'Ibestat a partir del padró municipal d'habitants de l'INE i elaboració pròpia.

Amb tot, l'edat mitjana de la població només ha augmentat en dues centèsimes, passant dels 44,59 anys del 2001 als 44,61 del 2022.

Això ha estat a causa d'una població de nacionalitat estrangera, més jove que la de nacionalitat espanyola: 38,40 anys i 44,61 respectivament.

La població de nacionalitat estrangera, quasi no present al municipi el 1998 (1,8%), però que el 2022 suposava el 18,4% del total (augmenta fins a suposar una cinquena part el 2009, tot i que amb la crisi el va reduir i no és fins al 2019 que canvia el signe), té un important impacte en l'estructura d'edats: l'edat mitjana de Montuïri és el 2022 de 44,61 anys, però la de nacionalitat espanyola és més gran, amb 46,01 anys, mentre que la de nacionalitat estrangera és més jove, amb 7,6 anys menys.

Amb tot, en la població de nacionalitat estrangera es comença a produir un procés de maduració: el 2001 la seva edat mitjana era de 33,71 anys mentre que el 2022 és de 38,40 anys, 4,69 anys més.

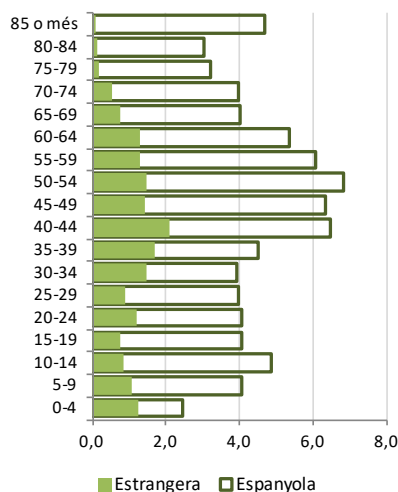


Font. Pàgina web de l'Ibestat a partir del padró municipal d'habitants de l'INE i elaboració pròpia.

La presència de la població de nacionalitat estrangera es fa sentir en els grups d'edat infantils, més en els 0 a 4 anys amb el 33,9% dels seus efectius el 2022, 25 a 44 anys, més en els de 30 a 39 de

30 a 39 anys amb el 27,5% dels efectius. Sense aquests, la població de Montuïri seria més gran, més envellida.

El 38% són de nacionalitats del continent africà i una mica més d'un terç de la resta de la Unió Europea.



Font. Pàgina web de l'ibestat a partir del padró municipal d'habitants de l'INE i elaboració pròpia.

La pèrdua d'habitants o el creixement minso entre el 2010 i 2017 va conduir a una maduració de l'estructura d'edats, mentre que l'atracció de població de nacionalitat estrangera va contribuir a una gran reducció de l'índex d'envelliment, passant de 198 el 2001 (per cada menor de 15 anys hi havia 1,98 persones grans) a 142 el 2022. Amb tot, Montuïri encara és un municipi envellit.

Les estimacions de població pel 2045 apunta a tres escenaris possibles:

- Un primer, el baix, de creixement moderat a causa d'un fort afebliment de la immigració, en què el nombre d'habitants rondaria els 3.890, amb un índex similar a la mitjana dels darrers 24 anys.
- Un segon, el mitjà, en què es considera que les migracions podrien dinamitzar-se novament, amb uns índexs de creixement similars als del 2001-2011, assolint-se una població propera als 4.690 habitants.
- Un tercer, l'alt i de màxim, en què les migracions incidirien positivament en el creixement natural, canviant l'actual signe a positiu, amb un potencial de 5.930 habitants i un índex de creixement una mica més gran que el de la dècada del 2001-2011.

Respecte a les estimacions de llars, es parteix de la premissa que la dimensió mitjana continuarà reduint-se, tret de l'escenari alt.

- En el baix, passarà de les 2,57 persones/llar estimades el 2021 a les 2,49 a causa de l'augment de l'envelliment i també de la maduració de l'estructura d'edats per un guany de població petit. El nombre estimat és de 1.560 llars.
- En el mitjà, la reducció serà més minsa, per un guany més gran d'habitants que se superposarà a una estructura més envellida, amb un potencial de 1.825 llars.
- En l'alt, la dimensió podria augmentar una mica, fins a les 2,59 persones llar, atès que el guany d'habitants compensa bastant l'envelliment, amb un potencial de 2.290 llars.

Es considera l'escenari mitjà de com el més probable, tant en població com en llars.

▪ L'habitatge

Montuïri tenia 2.196 habitatges segons el cens del 2021. El 54,2% eren principals i la resta es distribuïa entre segona residència, buits o amb activitat (per exemple, oficines).

Majoritàriament se situen en edificis unifamiliars, amb una mica menys de les tres quartes parts i una mica menys d'una cinquena part en edificis de dos habitatges.

Quasi el 60% de l'habitatge principal és de propietat, 1,6 punts percentuals menys que el 2011¹. El 23,1% era en règim de lloguer, 2 punts percentuals més que el 2011.

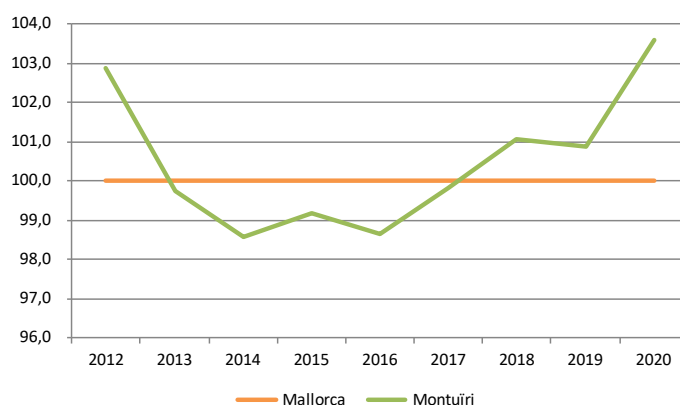
Segons el cens del 2021, del 44,7% no consta l'antiguitat. De la resta, una mica més d'un terç va ser construït entre el 1921 i el 1940, i un 31% més és va edificar entre el 1900 i el 1920. Entre el 1941 i el 2000 es va construir un 3,1% anual de mitjana (18,6% del total). A la primera dècada del segle XXI va tornar a despuntar amb un 12,6%, però entre el 2011 i el 2017 s'ha reduït al 0,7%.

La dimensió dominant de l'habitatge principal era, segons el cens del 2021, molt gran, ja que el 47,8% tenia una superfície de més de 106 m² útils, el 15% dels quals eren de més de 180 m², si bé un 33,6% tenien entre 46 i 90 m².

Entre el 2000 i 2019 s'han acabat 253 habitatges, el 45% dels quals el 2007. Del 2009 ençà quasi no s'ha construït cap habitatge, un 5,2% del total, però s'ha rehabilitat el 37% de tot el període (11 habitatges de 43).

▪ Capacitat econòmica de la població

La població de Montuïri té força més capacitat econòmica respecte a l'illa de Mallorca, si bé del 2013 al 2017 se situa per dessota aquesta. Tot i recuperar-la des del 2018, encara no és fins al 2020 que assoleix i supera el nivell del 2012. En valors relatius, a Montuïri es va reduir el 2012 i el 2013, mentre que a Mallorca només el 2012; la renda ha tingut petits increments fins al 2019, patint una forta reducció el 2020, menys a Montuïri (-7,9%) que a Mallorca (-10,3%).



Font. Pàgina web de l'Ibestat i elaboració pròpia / Nota: les dades del 2020 són provisionals / S'empra com a referència (índex = 100) Mallorca.

¹ No hi ha informació desagregada en el cens del 2021 sobre la distribució de la propietat segons tipus. El 2011 es distribuïa en una mica més de la meitat per herència o donació; els 22,6% tenia pagaments pendents i el 23,4% ja estaven pagats.

La distribució de la renda és diferent segons secció censal (2 districtes amb una secció censal cadascun): a la secció 01001 la renda neta mitjana per llar (INE) el 2021, era un 3,8% més gran que a la secció 02001; això no obstant, per persona, la diferència es redueix molt, fins al 2,2%.

A la secció 02-001 hi ha una mica menys de població de menys de 18 anys i també de més grans de 65, tot i que a la 02-001 hi ha un percentatge més gran de llars unipersonals (32% el 2021).

L'1 de juliol del 2023 hi havia 1.392 persones afiliades a la seguretat social residents al municipi. D'aquests, una mica més de la meitat treballen al mateix municipi. El 65% dels afiliats treballa al sector serveis, destacant el subsector turístic amb el 29,7%.

Fins al 2008 (març de cada any), el nombre d'inscrits a l'atur no arribava a la setantena. Amb la crisi del 2008-2009 supera el centenar amb el màxim el 2012 amb 220. Del 2013 ençà es redueix, però el 2023 encara són més nombrosos i just se situen per dessota el centenar. Fins a la crisi i després d'aquesta, el pes de les dones ha estat una mica més gran que el dels homes.

- **Necessitat d'habitatge assequible**

A falta d'informació provinent dels serveis socials, podem fer una primera aproximació a partir de les dades del padró:

L'emancipació dels joves a Montuïri és com arreu, baixa, del 22,7%, tot i que en els de 30 a 35 anys és del 42,2%.

Entre els emancipats, hi ha únicament 2 casos de joves compartint habitatge sense cap menor d'edat i 2 amb 1 menor d'edat, perquè s'haurien de considerar també com a dificultats d'accés.

Sense saber encara quines són les necessitats socials, fa l'efecte que l'accés és un problema gran. Per això, considerem adient aplicar els percentatges legals: 30% HPO del sostre residencial al sòl urbanitzable i 10% HPO del sostre residencial al sòl urbà no consolidat.

10. El planejament vigent

▪ El planejament territorial

L'instrument de planejament territorial és el **Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM)**, aprovat definitivament el desembre de 2004, juntament amb la Modificació número 3 aprovada definitivament el dia 11 de maig de 2023.

A la seva Normativa, el PTIM estableix les categories del sòl rústic, a les que caldrà posar atenció ja que **la regulació del Pla General no podrà contradir ni ser menys restrictiva que la normativa territorial**, sobretot pel que fa a la construcció de nous habitatges.

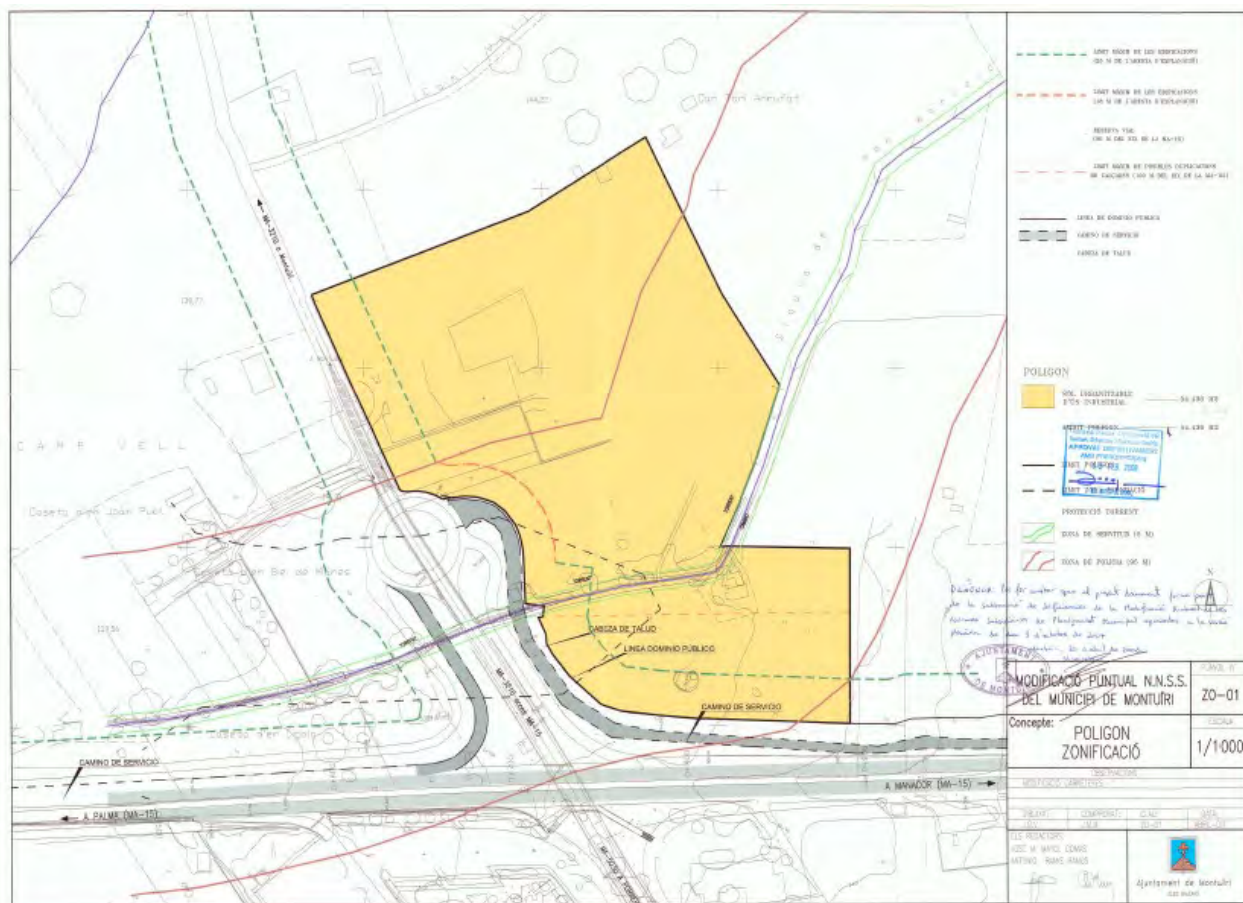
Les categories del sòl proposades pel PTIM per al municipi de Montuïri són les següents:

- **SRP. Sòl Rústic Protegit:**
 - Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI): inclouen els terrenys del Puig de Sant Miquel i la Font de Sa Cova Celada juntament amb el seu entorn més proper, així com l'extrem sud del Municipi.
 - Àrees Naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP): el PTIM delimita dues peces dins d'aquesta categoria, corresponents als voltants de l'Alcoraia Vell (a l'extrem sud del municipi) i l'entorn de Son Collell (al sud del Puig de Sant Miquel un cop creuada la carretera Ma-15).
- **SRC. Sòl Rústic Comú:**
 - Sòl Rústic de Règim General (SRG). Aquesta categoria engloba la majoria de terrenys del municipi.
 - Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F). Inclou les principals formacions boscoses del municipi, al nord del terme municipal.
 - Àrea d'Interès Agrari Extensiva (AIA-E). Delimita una sola peça amb aquesta categoria, als voltants de l'Alcoraia Vell a l'extrem sud del municipi.

Cal destacar que la Modificació número 3 del PTIM **classifica com a SRG l'àmbit industrial a l'oest del nucli urbà**, deixant sense efecte la MPNNSS del 2008:

42. Disposició addicional quarta "Classificacions de sòl de determinades àrees i sectors (AP)". S'afegeix un nou apartat 3 amb el següent text:

3. Al municipi de Montuïri, es classifica com a sòl rústic l'àmbit de sòl urbanitzable industrial (Polígon X).



Detall plànol Zonificació MPNNSS 2008. En groc es delimita el sòl urbanitzable d'ús industrial.

El PTIM també estableix les Àrees de Prevenció de Risc (APR), diferenciant el risc per inundació, esllavissament, erosió i incendi, tot i que aquestes últimes han quedat substituïdes per les ZAR (article 76 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears). Aquestes àrees queden grafiades als plànols d'informació.

Pel que fa a les infraestructures de comunicacions no realitza cap proposta, més enllà de recollir la xarxa de carreteres ja existent.

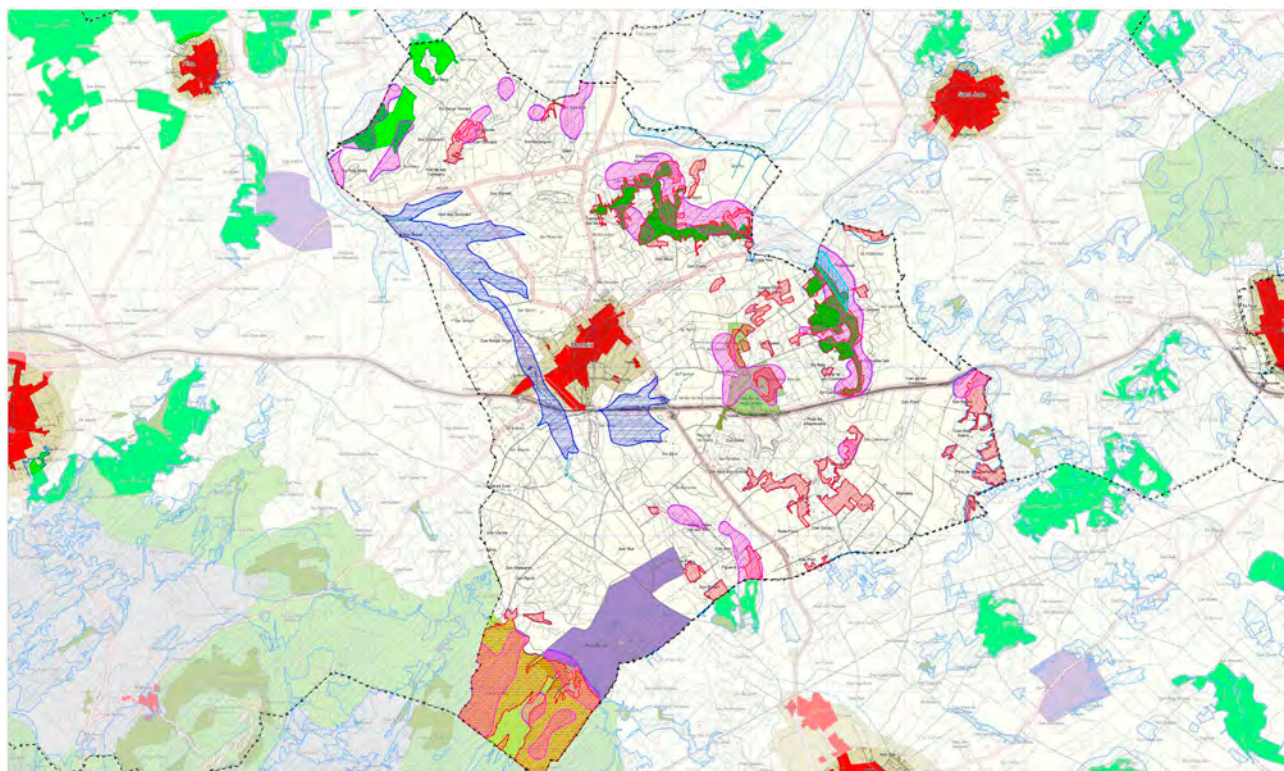
La proposta per a les àrees urbanes es limita a delimitar les àrees de sòl urbà i les àrees de desenvolupament o sòl apte per urbanitzar. És evident que **amb l'escala territorial en que treballa el PTIM els límits d'aquestes taques no es poden prendre com a àmbits definits a desenvolupar** i és necessària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

En aquest cas, per al municipi de Montuïri limita la **superfície de nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització en 6,36 Ha, que es pot destinar a ús residencial, turístic o mixt.**

També estableix que la **densitat màxima d'aquests nous creixements serà de 100 habitants/Ha** i que caldrà **reservar un 20% de la seva superfície per a sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta.**

En aquest punt, contradiu les NNSS, que limiten la densitat global màxima a 175 habitants/Ha, tot i que tenint present la població actual (3.119 hab) i la superfície del sòl urbà (74,58 Ha), la densitat real actual és de 41,82 hab/Ha.

Pel que fa als **Àmbits de Planejament Coherent (APC)** definits al PTIM, que s'encarreguen d'aconseguir la coherència entre els planejaments municipals colindants pel que fa a les parcel·les mínimes per la implantació d'habitatges en sòl rústic, Montuïri es troba dins la APC 8. Caldrà, doncs, assegurar que el 19% de la superfície del municipi tingui una parcel·la mínima de més de 28.000 Ha per habitatge.



+ — Límit municipal

PLA TERRITORIAL INSULAR

Àrees de desenvolupament: AAPI Urbà i Urbanitzable o Apte per la Urbanització
 Àrees de desenvolupament S, Urbà i Urbanitzable o Apte per la Urbanització
 Sistema General Territorial
 APR Inund., esllav., Incendis i erosió
 APT Carreteres

Reserva Natural
 Parc Natural
 Monument Natural
 Àrea de Protecció Perifèrica

AANP
 AAPI a Sòl Rústic
 AIA Extensiva Olivera

AIA Extensiva Vinya
 AIA Intensiva
 ANEI
 ARIP

ARIP Boscós
 AT
 SRG
 SRG - Forestal

APR Esllavissament
 APR Erosió
 APR Incendis
 APR Inundació
 ZEPA

Detall plànol i.02 PTIM.

■ El planejament urbanístic vigent

El planejament vigent a Montuïri són les **Normes Subsidiàries de 1991**, aprovades el 18 de juliol de 1986 (BOCAIB n. 25, de 11.08.86, compliment de prescripcions el 8 de març de 1991).

El 1998 es va iniciar la revisió d'aquestes normes, quedant interrompuda la seva aprovació definitiva per l'aprovació de les *Directrius d'Ordenació Territorial* i l'obligació d'adaptació dels planejaments establerta en l'esmentada Llei.

Durant aquest procés de Revisió, es va procedir a la redacció d'una **Modificació Puntual** per a desenvolupar un petit polígon de sòl industrial, comercial i de serveis al sud-est del nucli urbà, ja que les NNSS només classificaven el sòl en urbà i no urbanitzable, sense preveure cap reserva per a sòl urbanitzable.

Aquesta primera modificació va ser suspesa el 2006 per adaptar el límit del sector a l'execució del desplegament i rotondes d'enllaç de la carretera de Palma a Manacor al seu pas pel nucli de Montuïri. La segona modificació va ser aprovada definitivament el febrer de 2008.

Tal com ja s'ha citat a l'apartat del planejament territorial, **aquesta modificació ha quedat suspesa per la modificació tercera del PTIM, que classifica aquest àmbit com a Sòl Rústic de Règim General.**

Tot i el transcurs de 15 anys des de l'aprovació de la modificació, no s'ha arribat a desenvolupar per diversos motius, tot i que es té constància que alguns inversors s'han interessat pel seu desenvolupament degut a la seva bona ubicació a tocar de la carretera Ma-15.

Pel que fa a la regulació del sòl urbà, només preveu tres zones residencials: casc antic, zona intensiva i zona extensiva, juntament amb una zona extensiva serveis d'ús exclusiu per a serveis, on es permet la coexistència de activitats econòmiques amb habitatge, i la clau d'equipaments. La normativa també indica la clau per a espais lliures, però **no qualifica cap peça de sòl amb aquesta clau.**

Tot i no delimitar àrees de sòl urbanitzable explícitament, a la perifèria del nucli urbà ja consolidat, preveu noves illes d'edificacions a partir de la prolongació de carrers ja existents, qualificades amb les claus de residencial intensiva i residencial extensiva. Crida l'atenció que aquesta última clau, només s'aplica a teixit de nova construcció, pel que es considera una tipologia no pròpia ni característica del paisatge urbà de Montuïri.

Aquesta forma de preveure creixement directe no obliga al nou sostre implantat a reservar cap % de sòl per a millorar la dotació de serveis i espais lliures per a la nova població, el que suposa un greu problema de saturació dels serveis existents.

Pel que fa al sòl rústic, preveu únicament dues claus per a diferenciar el sòl forestal del sòl agrícola ramader. Com a protecció delimita una àrea de paratge reservat per a l'entorn del Puig de Sant Miquel.



Ordenació del nucli urbà segons la MPNS 2008.

▪ Diagnosi crítica del planejament vigent

En general es tracta d'una **zonificació molt genèrica**, sense diferenciar les diferents tipologies i teixits existents ni concretar els paràmetres propis de cada illa pel que fa al nombre de plantes i la profunditat edificable. Les tipologies existents són molt més riques i més heterogènies que les claus previstes a les NNSS.

Es considera que **caldrà 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 una vila viva 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.

Caldrà, doncs, que el nou Pla General tingui en compte les diferents tipologies i teixits per a realitzar una protecció del caràcter propi de les diferents zones. Entenem que la protecció del patrimoni no es limita a la inclusió d'elements singulars al catàleg, alhora cal la 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 urbà i el caràcter de Montuïri.

Els elements clau per aquesta protecció són els plànols d'ordenació, **ajustant la zonificació a les diferents tipologies existents mitjançant 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 i carrers 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 que aquesta desvirtuï el caràcter històric dels carrers fundacionals de la vila.



Exemple de la regulació de les tipologies històriques

Un altre aspecte important que caldrà que el nou Pla tingui en compte per a la regulació del nucli és la densitat d'habitatges permesa a cada zona. Es té constància que al nucli de la vila, les edificacions tradicionals que antigament havien donat habitatge a una única família, s'estan subdividint. La transformació d'aquesta tipologia d'uni a plurihabitatge, és cada cop més comú, tot i que si es produeix de forma descontrolada, pot generar un desequilibri entre serveis i dotacions. Caldrà, doncs, regular la densitat de forma equilibrada.

Una solució per a donar sortida a la demanda de plurihabitatge, seria preveure'l a les possibles àrees de creixement, ja que aquestes hauran de preveure una reserva d'un % de sòl per a equipaments i espais lliures de forma obligatòria, així com també d'habitatge assequible.

▪ El potencial del planejament vigent

Per tal de valorar el possible creixement a proposar, 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 qualificats pel planejament vigent amb una clau residencial.

S'ha realitzat un estudi d'aquest potencial, diferenciant entre aquelles parcel·les amb una superfície menor a 500m²s i aquelles amb una superfície major a 500m²s. D'acord amb la taula següent, el nucli urbà te un potencial latent de 84.146,46m²s, que permetria construir un total de 850 nous habitatges.

Aquest potencial s'ha calculat tenint en compte les densitats establertes per la **Modificació de la norma complementària del planejament relativa a l'adaptació de les NNSS al decret 2/1996** (aprovada definitivament el 2019), on s'estableix els índex d'intensitat d'ús residencial per a les zones de Casc antic i intensiva baixa és de 1 habitatge/80m²s.

També s'ha tingut en compte que a les parcel·les qualificades amb la clau Extensiva Serveis, es permet l'ús d'uni habitatge, pel que per a cada parcel·la mínima (400m²s segons la Modificació citada anteriorment) s'ha comptabilitzat un habitatge.

Parcel·les no edificades qualificades amb clau residencial

Superfície parcel·la	<500m ² s	28.458,93 m ² s	534 htg	
	>500m ² s	55.687,53 m ² s	309 htg	9,30%
TOTAL		84.146,46 m ² s	843 htg	

Superfície nucli urbà 598.608,44 m²s

Tot i així cal entendre que l'existència de solars buits 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'habitatges exclosa per tal de poder preveure les actuacions que permetin reservar habitatge en algun règim de protecció, especialment pel que fa a l'emancipació de joves i que no hagin de marxar del poble.

Al dir que el potencial del sòl urbà és de 843 nous habitatges, estem parlant d'un potencial màxim, que sabem que al sòl urbà mai s'acaba construint totalment. En tot cas, i 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.

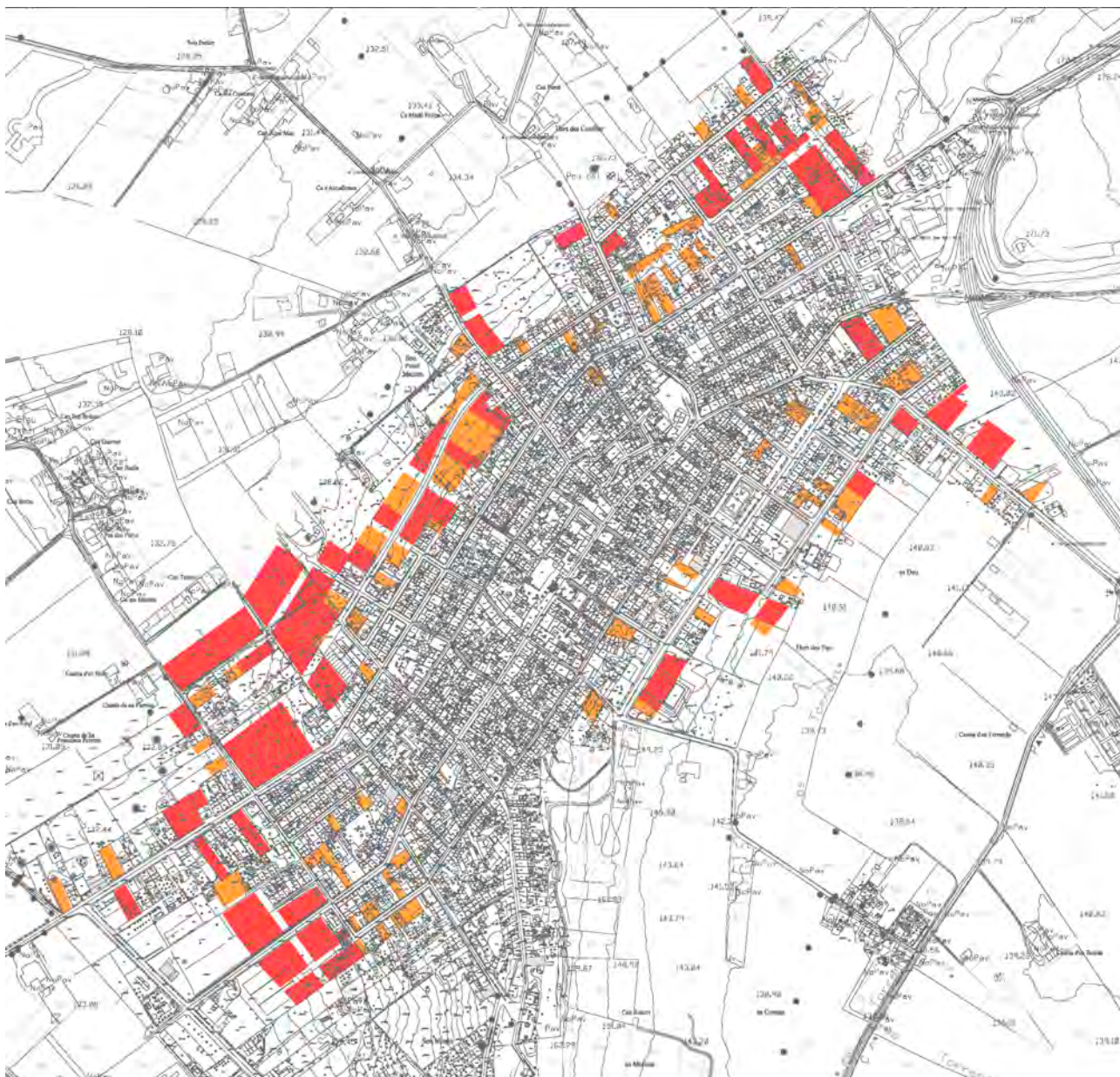
D'aquesta manera el potencial resultaria:

843 habitatges x 0,64 = **540 nous habitatges**

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**, pel que es podria arribar a créixer en 1.350 habitants, arribant a una població total de **4.469 habitants**.

Tenint en compte que la població actual del municipi és de 3.119 habitants, aquest creixement suposaria un increment del 144% de la població, amb el conseqüent increment de demanda de serveis, equipaments, nous vials, infraestructures i espais lliures i que al tractar-se de sòl urbà directe, no es generarien cessions per a totes aquestes noves infraestructures.

Si ens fixem en la figura annexa, la majoria de les parcel·les buides, es troben situades als afores del nucli, just on les NNSS proposaven el creixement de la trama urbana en forma de teixit intensiu de baixa densitat. Es pot afirmar, doncs, que el desenvolupament de les NNSS durant els seus anys de vigència ha estat més aviat baix.



Croquis situació parcel·les buides nucli urbà

També es té constància que a part d'aquests solars buits, també hi ha algunes edificacions abandonades i en mal estat que podrien suposar un perill per a la població de la vila. Per revertir aquesta situació, es podria destinar alguns d'aquests solars buits o amb edificacions abandonades per absorbir una part del creixement del municipi, **apostant per aconseguir un nucli urbà compacte prioritant la consolidació del sòl urbà i minimitzant el creixement en sòl rural, preservant el seu valor ecològic.**

Pel que fa al potencial del sòl destinat a activitats econòmiques, segons l'estudi realitzat sobre el plànol topogràfic, s'ha determinat que resta un total de 8.234,91m²s sense edificar. A la mateixa modificació citada anteriorment, la Modificació de la norma complementaria del planejament relativa a l'adaptació de les NNSS al decret 2/1996, s'estableix un aprofitament màxim de 1m²st/m²s. Així, doncs, queda restant un total de 8.234,91m²st sense edificar per destinar a activitats econòmiques.

El càlcul del potencial també serveix per a determinar si el nou PG podrà delimitar sectors de sòl urbanitzable.

A la disposició final primera del Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística, que fa referència al sòl urbanitzable, limita de la següent manera 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 dóna 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 còmput, s'exclouran les parcel·les de superfície igual o inferior a 500m²."

Per tant, entenent com a sòl vacant només aquell corresponent a parcel·les amb una superfície superior a 500m²s, que en el cas de Montuïri correspon a una superfície de 55.687,53m²s, que representa un 9,30% de la superfície del nucli urbà.

Així, doncs, el nou pla **si que podrà delimitar nous sòls urbanitzables.**

11. Els serveis urbans

Tot i ser un poble petit, les xarxes de serveis urbans de Montuïri poden arribar a suposar un repte al tractar amb una topografia amb grans pendents del nucli urbà. El responsable del servei d'abastiment i clavegueram de Montuïri és HIDROBAL.

1. Xarxa de clavegueram

La xarxa de sanejament de Montuïri es troba pràcticament executada a la totalitat del nucli urbà, incloent el carrer de sa Mostra, que pertany a la UA 01. Es tracta d'una xarxa unitària amb quatre estacions de bombeig d'aigua residual (EBAR) estratègicament situades per superar elevacions i els trams més planers.

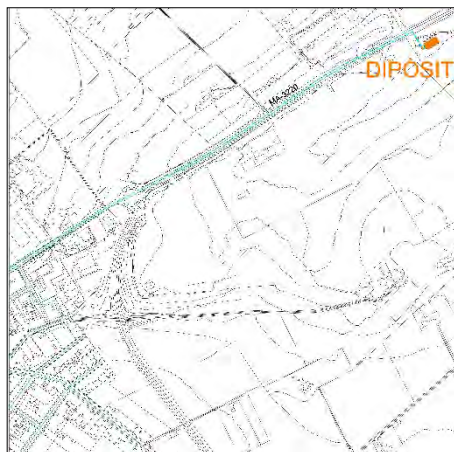
L'estació depuradora (EDAR) on aboca aquesta xarxa de sanejament és d'àmbit supramunicipal i es troba situada al municipi d'Algaida, amb qui la comparteix i on s'unifiquen les aigües residuals dels dos municipis amb tractament terciari. Es tracta d'una depuradora petita, gestionada per ABAQUA i dimensionada per 7.000 habitants equivalents. Aquesta infraestructura depura gairebé 300.000 m³ anuals. (font: <https://abaqua.cat/ca/seccio/3-2xarxa-de-infraestructures-de-sanejament-i-depuracio/>)



EDAR Algaida ACC 2024

2. Xarxa d'aigua potable

Montuïri disposa d'un dipòsit regulador d'aigua, situat en sòl rústic, a la carretera Ma-3220. El nucli s'abasteix del Pou des Rei, situat a la sortida del nucli per la carretera de Lloret de Vistalegre (Ma-3221). Aquest pou té un volum màxim autoritzat anual de 208.815 m³ i extreu de la massa subterrània de Montuïri, actualment hi ha una gran manca d'aigua al municipi i l'abastiment del nucli urbà es complementa amb un punt d'entrega de camions cisterna al dipòsit esmentat.



Situació del dipòsit i connexió amb la xarxa d'abastiment de Montuïri des del nord del nucli. Font: elaboració pròpia

L'aigua subministrada és d'origen subterrani en un 100% amb un consum total de 0,094 Hm³ l'any 2005 i de 0,099 Hm³ l'any 2015, amb un augment del 5%. L'any 2018, el consum d'aigua municipal va ser de 0,096 Hm³, el que representa una augment del 2% respecte l'any 2005. Cal destacar que les pèrdues de la xarxa de distribució s'han reduït pel període 2005 – 2015 passant d'unes pèrdues del 20% al 6%.

La xarxa, en general, no presenta pèrdues rellevants d'aigua, ja que les pèrdues que tenien s'han anat disminuint fins arribar a un 6%. En quan als hidrants, hi ha una mancança d'aquests al llarg del carrer Palma i pel nord-est del nucli urbà (Carrer de sa Trona/Carrer Ramon Llull).

Cal tenir en compte que el municipi disposa d'una ordenança específica que promou l'estalvi i la reutilització de l'aigua (Ordenança d'estalvi d'aigua, desembre 2005; Pla general d'aprofitament i optimització d'aigües regenerades, gener 2023).

3. Xarxa elèctrica

La xarxa elèctrica de Montuïri és gestionada per ENDESA, sembla que se'n fa un bon manteniment ja que durant el 2022 es van invertir més de 170.000 € per millorar la xarxa i reduir el temps d'interrupció del subministrament en cas d'avaría. La xarxa dona abast a tot el nucli urbà utilitzant 11 estacions transformadores.

4. Xarxa de telecomunicacions

Falta informació Telefónica.

5. Xarxa de gas

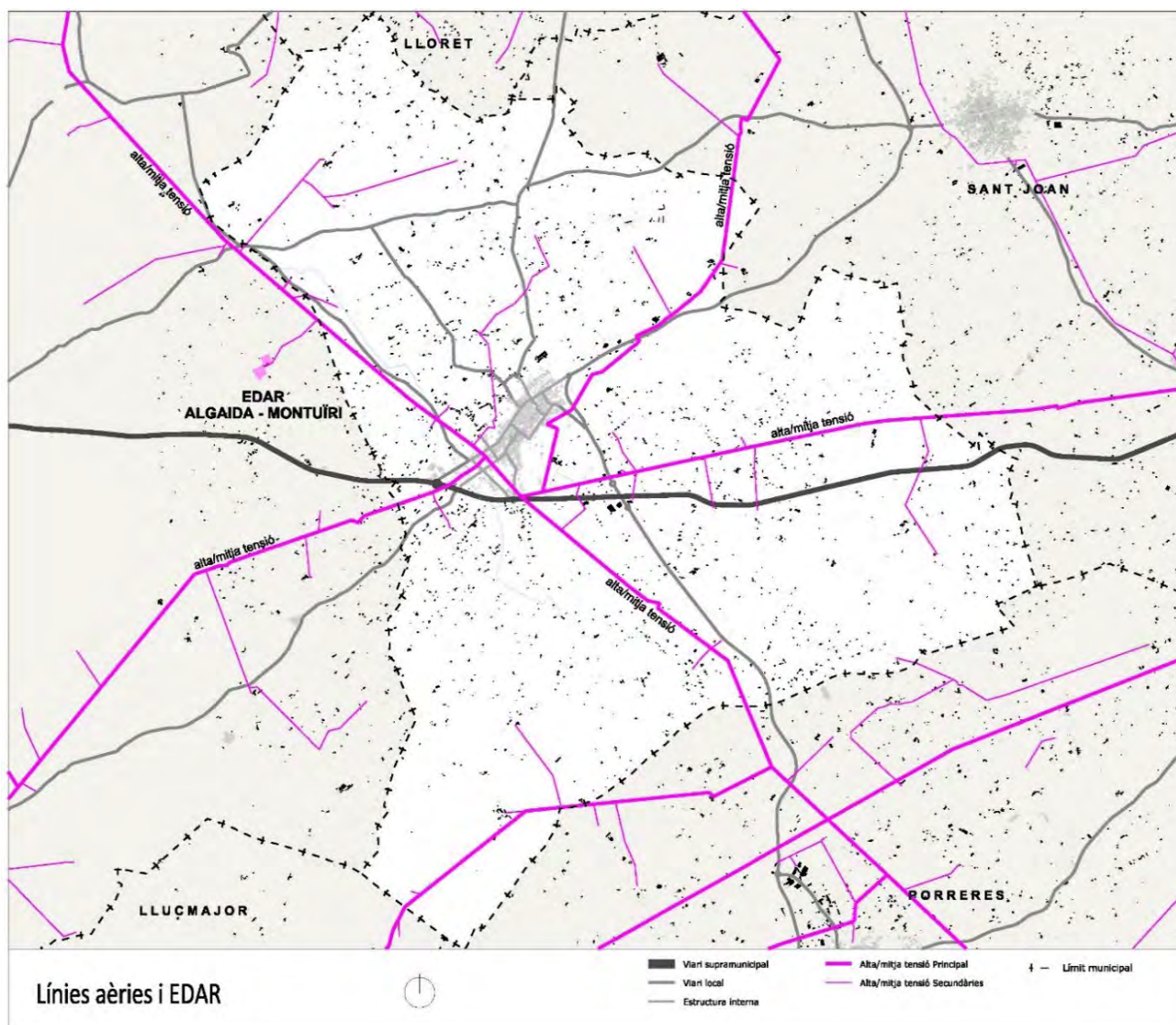
No en disposa.

6. Xarxa d'enllumenat públic

Actualment, al municipi hi ha 9 quadres d'enllumenat públic, tot i que no es disposa de cap registre en relació al nombre de punts de llums. L'any 2005 l'enllumenat públic va consumir 124 MWh, que suposa una emissió de 120 tCO₂eq a l'atmosfera.

Segons informació aportada pel personal de l'Ajuntament, a l'enllumenat públic s'han substituït les antigues làmpades per LED, encara que no totes.

Tot i això, el consum energètic de l'enllumenat públic ha augmentat un 18% en el període d'anàlisi (2005-2018) i les seves emissions han disminuït en un 5%.



12. El patrimoni cultural

Pel que fa al **patrimoni**, s'han contrastat dues fons d'informació:

- El **Catàleg inclòs a les NNSS**, que recull 17 elements patrimonials que es troben al municipi. Es considera un llistat escàs, ja que no inclou cap edificació de l'àrea urbana, cap jaciment ni cap element natural.
- El **llistat d'elements del departament de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca**, on s'inclouen 227 elements inventariats amb les següents claus d'identificació:
 - AC: arquitectura civil.
 - AR: arquitectura religiosa
 - EE: element etnològic
 - EN: espais naturals
 - EM: escultures, capelletes, creus, etc.

El nou Pla caldrà que localitzi aquests elements, com són els nombrosos molins repartits pel nucli de la vila, les creus de terme, alguna edificació singular i inclús alguna possessió i determini **quina seria la millor regulació per a la seva conservació**.



Elements patrimonials inclosos al Catàleg de les NNSS

A continuació s'adjunten els llistats del Catàleg de les NNSS i el llistat d'elements inventariats pel departament de Patrimoni Històric del Consell respectivament. Al final d'aquesta memòria, s'adjunta com a annex, el llistat dels elements que es consideren susceptibles a ser inclosos al futur Catàleg. A part de tenir en compte les fons d'informació esmentades a l'hora de crear el llistat, també s'ha tingut en compte el llibre "L'arquitectura tradicional de Montuïri" de Marita Pocoví (editor: J.J. de Olañeta, 2016). Altres elements en el llistat no apareixen en dites fons però l'equip redactor, en el treball de camp realitzat, ha considerat d'interès per la seva tipologia singular.

Aquest Annex s'ha elaborat a partir del criteri d'incloure al Catàleg només aquelles edificacions més representatives i amb més importància patrimonial; la resta d'edificacions històriques, que tot i ser una mostra de la construcció tradicional i formar part del paisatge urbà característic del nucli antic, no es considera la seva catalogació.

Una catalogació excessiva dels edificis pot enquistar el procés de transformació i manteniment dels immobles antics, ja que una protecció excessiva o limitació dels usos i actuacions admeses evita que els edificis es puguin recuperar i caiguin en l'abandonament. Per aquest motiu es creu convenient només catalogar aquells elements singulars i construccions amb volumetries poc comunes. D'altra banda, els edificis tipològics que configuren el conjunt, però no tinguin un interès particular, es regulen amb la pròpia normativa, així doncs estaríem parlant, per exemple, de conservar els portals de mig punt de pedra o la disposició de les obertures, definidors de la casa típica Andalusí mallorquina de manera que l'objecte de protecció sigui el paisatge urbà i no tant l'edifici en si.

Les possibles substitucions, però, hauran de complir els criteris compositius marcats a la normativa del pla, així com els materials d'acabat de façana i coberta, les proporcions de les obertures i les condicions sobre elements sortints. D'aquesta manera es fa compatible la renovació del parc d'habitatges amb el manteniment de la imatge històrica.

Llistat Catàleg NNSS:

N.N.S.S. DE MONTUIRI

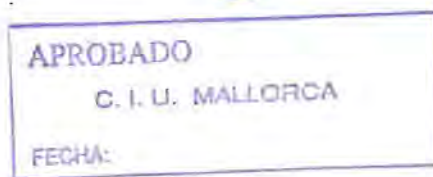
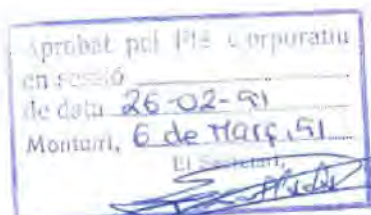
Relación nominal de bienes a incluir en el Catálogo.

ZONA URBANA

Denominación	Emplazamiento
C'an Socías	c/ Major nº 29
Son Rafel Mas	c/ Major nº 41
	Plaça Vella nº 24
Molí de C'an Vermell	c/ St. Antoni.
Molí de Ca'n Onofre	c/ Molinar
Molí de Ca'n Serra	c/ Molinar
Molí de Ca'n Ferrando	c/ Molinar
Molí de Ca'n Perons	c/ Molinar

ZONA NO URBANIZABLE

Son Company
Son Fornés
Son Tagamanent
Sa Torre
Ermita de Sant Miquel
Son Comellas
Alcoraia
Son Costa Vell
Son Manera
Son Collell



Llistat inventari departament de Patrimoni Històric del Consell Insular

Denominació	Proteccio		codi
Son Comelles /Sa Plana	BIC	JA	30_001
Son Comelles/ Sa Plana	BIC	JA	30_002
Sa Plana / Son Comelles	BIC	JA	30_003
Sa Plana / Son Comelles	BIC	JA	30_004
Cova d'en Tomàtiga / Son Vaquer		JA	30_005
Rafal Aixat	BIC	JA	30_006
Es Colombars		JA	30_007
Es Velar / Sa Torre	BIC	JA	30_008
Son Costa	BIC	JA	30_009
Coves de na Cotona / Puig des Moros	BIC	JA	30_010
Es Rafal / Campaner des Moros	BIC	JA	30_011
Puig des Moros	BIC	JA	30_012
Son Fornés	BIC	JA	30_013
Son Toni Coll	BIC	JA	30_014
Sabó	BIC	JA	30_015
Son Toni Coll		JA	30_016
Can Calussa		JA	30_017
Can Calussa	BIC	JA	30_018
Son Cuca		JA	30_019
Son Company	BIC	JA	30_020
Son Company		JA	30_021
Puig Moltó		JA	30_022
Cova den Xorri	BIC	JA	30_023
Sa Vinya / Son Manera	BIC	JA	30_024
Pou de sa Cova / Es Molinàs	BIC	JA	30_025
Son Maçanet		JA	30_026
Son Mas		JA	30_027
Son Ribes		JA	30_028
Son Ribes		JA	30_029
Can Cavaller / Son Ripoll / BIC 0789	BIC	JA	30_030
Son Palou		JA	30_031
Son Palou		JA	30_032
Son Palou		JA	30_033
Son Palou		JA	30_034
Son Ripoll		JA	30_035
Mianes		JA	30_036
Mianes Vell		JA	30_037
Son Castanyer		JA	30_038
Son Deixotte		JA	30_039
Mianes		JA	30_040
Mianes		JA	30_041
Mianes		JA	30_042
Es Molí / Tagamanent		JA	30_043
Tagamanent		JA	30_044
Es Molinot / Son Comelles	BIC	JA	30_045
Son Picornell		JA	30_046
Can Xorri / Can Sampol		AC	AC_1
Ca s'Holanda / Carrer Major, 50		AC	AC_10
Can Queló / Carrer Major, 52		AC	AC_11
Posada de Son Rafel Mas / Carrer Major, 31		AC	AC_12
Ca na Margalida De Meià / Cas Metge Ferrando / Pl Vella, 24		AC	AC_13

Habitatge a la plaça Vella, 11	AC	AC_14
Habitatge a la plaça Major, 8, 9, 10	AC	AC_15
Ca s'Hereu / Carrer Corregudes, 5	AC	AC_16
Cal Rector Manera / Can Manera de sa Costa / Carrer Sant Antoni, 1	AC	
Es Dau /AVINGUDA des Dau	AC	AC_18
Can Rei / Carrer d'Enmig, 10, 12	AC	AC_19
Can Ferrando	AC	AC_2
Habitatge al carrer d'Enmig, 8	AC	AC_20
Celler de Can Ferrando / Carrer de Baix, 4	AC	AC_21
Portassa al carrer de Baix, 10	AC	AC_22
Casa de les tres Creus / Carrer Molinar, 1	AC	AC_23
Habitatge al carrer Amargura, 1	AC	AC_24
Habitatge al carrer Amargura, 2	AC	AC_25
Habitatge al carrer Amargura, 3	AC	AC_26
Finestra conopial al carrer Antoni Martorell, 8	AC	AC_27
Can March / Carrer Molinar, 12	AC	AC_28
Habitatge al carrer Molinar, 16	AC	AC_29
Ca na Poeta	AC	AC_3
Habitatge al carrer Molinar, 17	AC	AC_30
Habitatge al carrer Molinar, 18	AC	AC_31
Habitatge al carrer Molinar, 19	AC	AC_32
Habitatge al carrer Molinar, 20	AC	AC_33
Habitatge al carrer Molinar, 22	AC	AC_34
Casa al carrer Pujol, 35	AC	AC_35
Can Rafel Vermell / Carrer Palma, 132	AC	AC_36
Can Tevet / Carrer Palma, 130	AC	AC_37
Posada de Meià / Carrer Palma / Pou del Rei	AC	AC_38
Can Menorca / Carrer Pou del Rei, 25	AC	AC_39
Can Socies de Tagamanent	AC	AC_4
Casa del carrer Posada / Carrer Pou del Rei	AC	AC_40
Casa al carrer Sa Trona, 5	AC	AC_41
Casa al carrer Sa Trona, 21	AC	AC_42
Can Vanrell / Can Fraret / Carrer d'en Vanrell, 6	AC	AC_43
S'Hostal / Carretera Vella de Manacor	AC	AC_44
Col·legi Joan Mas Verd / Ses Escoles / Carrer Emili Pou, s/n	AC	AC_45
S'Hort des Pont / Carrer Palma, s/n	AC	AC_47
Son Castanyer	AC	AC_48
Son Comelles	AC	AC_49
Can Socies / Sa Nostra	AC	AC_5
Son Collell	AC	AC_50
Sa Torre	AC	AC_51
Son Manera / Crta. Lloret	AC	AC_52
Es Rafal Aixat	AC	AC_53
Son Costa / Crta. Montuïri - Sant Joan	AC	AC_54
Tagamanent	AC	AC_55
Es Figueras Vell	AC	AC_56
Sabor	AC	AC_57
Son Company	AC	AC_58
Galiana	AC	AC_59
Posada de Can Moyà / Carrer Major, 22	AC	AC_6

Son Fornés		AC	AC_60
Son Boivàs		AC	AC_61
Son Palou		AC	AC_62
Alcoraia Vell		AC	AC_63
Son Ripoll		AC	AC_64
Son Toni Coll		AC	AC_65
Es Puig Moltó		AC	AC_66
Can Marc / Son Palou		AC	AC_67
Mianes		AC	AC_68
Son Cucui		AC	AC_69
Habitatge al carrer Major, 22		AC	AC_7
Son Moià		AC	AC_70
Es Figuerà Nou		AC	AC_71
Son Massanet		AC	AC_72
Cas Secretari / Carrer Major, 38		AC	AC_73
Can Ferrando / Carrer Major, 40		AC	AC_74
Cas Porrerenc / Carrer Emili Pou, 17-19		AC	AC_75
Ca n'antònia de Son Palou		AC	AC_76
Ca n Marimon		AC	AC_77
Can Moio / Carrer Pare Antoni Martorell, 3		AC	AC_78
Finestra renaixentista a Can Pep Pollo		AC	AC_79
Edifici al carrer Major, 19		AC	AC_8
Habitatge al carrer Major, 46		AC	AC_9
Església parroquial de Sant Bartomeu / BIC	BIC	AR	AR_1
Rectoria / Pl. Major, 1		AR	AR_2
Ca s'Escolà / Pl. de l'Església		AR	AR_3
Ca ses Monges / Carrer Sant Bartomeu, 58		AR	AR_4
Cementeri / Na Campana / Crta de Porreres		AR	AR_5
Santuari de la Mare de Déu de la Bona Pau / Puig de Sant Miquel		AR	AR_6
Pou del Rei		EE	EE_1
Molí den Perons		EE	EE_10
Molí de Ca n'Andreu		EE	EE_11
Molí de Can Ros / Carrer des Molinar		EE	EE_12
Molí de Can Rigo / Carrer des Molinar		EE	EE_13
Molí de Can Fraret / Carrer Emili Pou		EE	EE_14
Molí des Velar de sa Torre / Camí de sa Torre		EE	EE_15
Molí des Gospet / Continuació del carrer del Garrover		EE	EE_16
Molí des Blau / Continuació del carrer del Garrover		EE	EE_17
Molí de Son Comelles / de Can Ballester		EE	EE_18
Molí de Son Manera		EE	EE_19
Pou des Dau		EE	EE_2
Molí den Felet / de Son Baco / Es Molinot		EE	EE_20
Molí de Son Vaquer / Torre de Cas Capità		EE	EE_21
Molí de Son Costa		EE	EE_22
Molí de Son Boivàs		EE	EE_23
Molí de Son Massanet		EE	EE_24
Molí de Tagamanent		EE	EE_25
Molí den Pietós / Crta Montuïri-Lloret de Vistalegre		EE	EE_26
Molí Aiguader den Rebent / Molí des Pont des Tries		EE	EE_27
Molí aiguader II / Son Bages		EE	EE_28
Molí de s'Hort den Ferrando		EE	EE_29

Pou des Torrent / den Rafeló / Camí de s'Hort den Ferrando	EE	EE_3
Molí de Sort Nova	EE	EE_30
Pou de Son Collell	EE	EE_31
Pou de Son Collell II	EE	EE_32
Pou de Galiana	EE	EE_33
Pou de Son Ripoll	EE	EE_34
Cups de Sa Torre	EE	EE_35
Sínia I	EE	EE_36
Sínia II	EE	EE_37
Sínia III	EE	EE_38
Sínia IV	EE	EE_39
Pou de sa Cova / Crta de Palma / Camí de Son Bascós	EE	EE_4
Sínia V	EE	EE_40
Sínia VI	EE	EE_41
Sínia VII	EE	EE_42
Sínia VIII	EE	EE_43
Sínia IX	EE	EE_44
Sínia X	EE	EE_45
Barraca I / Sabor	EE	EE_46
Barraca II / S'Almudaina	EE	EE_47
Barraca III / Camí de Son Comelles	EE	EE_48
Barraca IV / Son Vaquer	EE	EE_49
Pou d'en Repic / den Socies	EE	EE_5
Barraca V / Son Vaquer	EE	EE_50
Barraca VI / Camí de sa Fita	EE	EE_51
Barraca VII / Casesta den Collet	EE	EE_52
Barraca VIII / Barraca de Son Costa	EE	EE_53
Barraca IX / Hort de Son Bages	EE	EE_54
Era / Na Portella	EE	EE_55
Pont de na Repic / Jardins den Ferrando	EE	EE_56
Pont del torrent de Pina	EE	EE_57
Pont del pou den Rafeló	EE	EE_58
Pont des Tren	EE	EE_59
Molí den Vermell / Carrer del Calvari	EE	EE_6
Pous d'oreig de Son Comelles	EE	EE_65
Molí de Can Nofre / Carrer del Molinar	EE	EE_7
Molí de Sang / Carrer del Garrover	EE	EE_73
Fita de la carretera de Pina 1	EE	EE_74
Fita de la carretera de Pina 2	EE	EE_75
Fita del camí vell de Porreres	EE	EE_76
Fita de la carretera de Randa 1	EE	EE_77
Fita de la carretera de Randa 2	EE	EE_78
Fita de la carretera de Porreres	EE	EE_79
Molí de Can Serra / Carrer des Molinar	EE	EE_8
Qanat de s'Almudaina	EE	EE_80
Pont des Tren 2	EE	EE_81
Pont des Tamarell	EE	EE_82
Molí de Can Ferrando / Carrer des Molinar	EE	EE_9
Escut de Son Toni Coll	EM	EM-20
Escut dels Miralles / Carrer Major, 2	EM	EM_10
Viacrucis / Primera estació / Carrer Major, 1	EM	EM_1

Escut de Ca na Poeta		EM	EM_11
Escut de Can Socies de Tagamanent		EM	EM_12
Escut de Son Rafel Mas / Carrer Major, 29		EM	EM_13
Escut del Rector Manera / Rectoria / Pl Major, 1		EM	EM_14
Escut dels Manera / Carrer de les Corregudes, 5		EM	EM_15
Escut de Ca les Monges / Convent de les Monges de la Caritat		EM	EM_16
Escut de ses Escoles / Colegi Joan Mas Verd		EM	EM_17
Escut de sa Torre		EM	EM_18
Escut de Galiana		EM	EM_19
Desena Estació del Viacrucis / Carrer den Vanrell, 10		EM	EM_2
Dotzena Estació del Viacrucis / Carrer Major, 1		EM	EM_3
Creu d'en Gegues / Carrer de sa Creu den Gegues / Carrer de	BIC	EM	EM_4
Creu de Son Rafel Mas / Placeta des Dau	BIC	EM	EM_5
Creu de Ca ses Monges / Carrer de Palma / Carrer del Pou Nou	BIC	EM	EM_6
Creu del Calvari / Plaça de les Tres Creus		EM	EM_7
Sant Bartomeu / Carrer Posada, 25		EM	EM_8
Capellesta del Calvari / Carrer Major, 16		EM	EM_9
Carreró de Son Rafel Mas		EN	EN_1
Carreró des Campanar		EN	EN_2
Puig de Sant Miquel		EN	EN_3
Alzinar de Son Collell		EN	EN_4
Camí empedrat del Puig de Sant Miquel		EN	EN_5
Font de sa Cova Celada		EN	EN_8

13. Diagnosi. Resum sintètic de l'anàlisi

Encaix territorial i estructura de comunicacions

El municipi de Montuïri ocupa una posició estratègica, a mig camí de l'eix que formen les ciutats de Palma i Manacor, a tocar de la carretera Ma-15.

També forma part d'una xarxa de carreteres i camins locals que l'interrelacionen amb els municipis veïns.

Bona situació territorial lligada a un dels principals eixos de comunicacions de Mallorca.

La regulació del sòl rústic

Davant la gran riquesa que presenta l'entorn natural del municipi i alhora la importància de l'explotació agrícola, el nou Pla General haurà de realitzar una regulació normativa detallada atenent a les característiques dels terrenys i recollint les proteccions del PTIM. Així mateix caldrà definir el sistema hidràulic al voltant dels cursos fluvials que transcorren pel sòl rural.

- Aquesta regulació caldrà que garanteixi el manteniment del valors ambientals de manera compatible amb la seva explotació. Entenem que la seva protecció no passa per una normativa estricta que es basi en prohibir, sinó que la garantia per poder conservar els espais d'interès és que aquests es puguin usar i visitar mantenint els camins i el sotabosc, de manera respectuosa i controlada.
- Caldrà posar especial atenció a les construccions de diferent tipus que trobem en sòl rural, des d'edificacions pròpies vinculades a les activitats rústiques a xalets de construcció més recent, i que han generat una nova estructura suburbana en sòl rústic. La normativa haurà d'**establir les condicions per tal d'evitar la proliferació descontrolada de noves edificacions** i preservar les característiques agrícoles de l'entorn.
- El nou Pla haurà de definir la **xarxa de camins estructuradors tenint present el Catàleg aprovat**, que permetin accedir als diferents indrets del terme i facilitin el desenvolupament d'activitats al sòl rústic.

Un altre aspecte que caldrà tenir en compte a l'hora de redactar el Pla General, serà el de **regular les activitats ja existents vinculades a la Ma-15**, i determinar si es permet la implantació de noves activitats en aquesta àrea. Actualment en el tram comprès entre el nucli urbà i l'accés a l'àrea industrial, trobem una gasolinera, un centre comercial i una bodega. Aquestes activitats ja es trobaven assentades abans que la carretera Ma-15 es transformés en autopista, i per això no compleixen amb les distàncies de protecció mínimes.

Estructura del nucli urbà

Es detecten **discontinuitats i dificultats de connexió en sentit transversal** degut als forts pendents dels carrers que creuen el centre de la vila en direcció est-oest, alguns superiors al 8%.

Sobrecàrrega viària del carrer de Palma, que és la principal via de distribució que travessa de nord a sud el nucli urbà i del qual pegen la resta de carrers de distribució interna. Aquest carrer té una amplada que no arriba als 7,00m, insuficient per a donar cabuda a dues voreres, dos carrils de circulació (un per a cada direcció en alguns trams) i un carril d'aparcament en línia, trobant-se sovint saturat i generant problemes circulatoris i malestar entre els veïns.

Fa uns anys es va obrir el carrer Sa Mostra, que ha quedat incomplet pendent de l'expropiació d'un edifici que impedeix la continuïtat. Caldrà estudiar els motius que ho van impedir per buscar solucions, ja que l'obertura d'aquest tram del carrer Sa Mostra és clau per acabar de mallar la xarxa de comunicacions, formant un parell amb el carrer de Palma.

Cal preveure aparcaments dissuasius a les entrades del nucli, que podrien tenir un tractament especial amb paviments tous i vegetació per integrar-los millor al paisatge.

Així, doncs, el nou Pla haurà de preveure les actuacions necessàries que permetin la millora de les comunicacions, obrint noves connexions que facilitin la mobilitat del nucli urbà.

Regulació del teixit construït

El teixit de casc antic ocupa gran part del nucli urbà, mentre que el teixit intensiu el trobem al voltant d'aquest a les zones d'eixample més recents. El planejament vigent també qualifica dos peces molt petites amb la clau residencial extensiva, però que fins ara no s'han edificat ni consolidat.

El nou pla caldrà que valori la possibilitat d'eliminar o modificar aquesta qualificació, per tal que els nous creixements vagin en consonància al teixit ja existent al poble i vetllar per mantenir el paisatge urbà propi de Montuïri.

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 i la seva adaptació a les noves necessitats**. Entenem que mantenir una vila viva 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.

Entenem que la protecció del patrimoni no es limita a la inclusió d'elements singulars al catàleg, alhora cal la regulació i protecció dels elements característics fruits d'un mateix saber constructiu o tècnica tradicional, que configuren el paisatge urbà i el caràcter de Montuïri.

Cal ajustar la zonificació a les diferents tipologies existents mitjançant 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 i carrers amb pendent. D'aquesta manera es permet renovar l'edificació no catalogada sense que aquesta desvirtui el caràcter històric dels carrers fundacionals de la vila.

Una solució per a donar sortida a la demanda de plurihabitatge, seria preveure'l a les possibles àrees de creixement, ja que aquestes hauran de preveure una reserva d'un % de sòl per a equipaments i espais lliures de forma obligatòria, així com també d'habitatge assequible.

Els sistemes urbanístics

El municipi de Montuïri compta amb un bon nombre d'equipaments en relació a la seva població amb una superfície de 43.621m²s, que suposa una ràtio de 14,13m²s d'equipament per habitant.

Tot i això, **els equipaments que donen un servei per a la vida diària de la població, es troben als afores de la vila allunyats del nucli** i que, tenint en compte que una part important dels carrers tenen pendents pronunciades, **són de difícil accés per a la població**.

Pel que fa als espais lliures, s'ha detectat una **clara manca d'espais lliures intersticials** que tinguin la funció d'espais de trobada i que ajudin a esponjar la trama urbana en una vila densa com Montuïri. De fet, actualment hi ha **2.872,74 m²s, que comporta 0,93 m²/habitant**,

El principal espai lliure de la vila és la Plaça Major, que juntament amb la Plaça de l'Església configuren un gran espai de trobada i, tot i tenir una petita àrea de jocs per a infants, es tracta d'un espai completament pavimentat i sense gaire vegetació. Els altres espais lliures detectats són la Plaça Vella, al centre del nucli antic, el parc infantil d'Es Dau, que tot i que té unes dimensions reduïdes, juntament amb l'espai jove i la pista poliesportiva formen un conjunt important, i l'espai lliure d'Es Molinar, de gran dimensió però difícil accés.

Tot i que es tracti d'un nucli petit ben connectat amb l'entorn natural del voltant, l'article 37 de la LUIB indica que la dotació del sistema general d'espais lliures i zones verdes públiques no pot ser inferior a 5 m²s per habitant. Així, doncs, caldrà estudiar la necessitat de **millorar la dotació d'espais lliures al nucli de la vila, generant alhora uns itineraris cívics accessibles que connectin els espais lliures amb els equipaments**, especialment amb aquells més perifèrics, prioritzant els recorreguts a peu o en bicicleta. Aquests recorreguts, alhora haurien de connectar amb la xarxa de camins estructuradors del sòl rústic, ja que en un municipi com Montuïri on la proximitat amb l'entorn rural és tant important, permetria millorar la relació de la població de la vila amb aquest entorn.

No obstant, caldrà tornar a avaluar la dotació tant d'espais lliures com d'equipaments, aquest cop tenint en compte la població futura.

Activitat econòmica

Històricament, Montuïri ha estat un poble dedicat a l'agricultura; un sector que ha anat perdent força i actualment, el **principal sector és el corresponent a serveis**.

Segons les dades extretes de l'IBESTAT, a Montuïri hi consten 96 empreses, de les quals 75 es dediquen al sector serveis i hosteleria i només 5 que es dediquen a l'agricultura o a la ramaderia. En l'àmbit de la construcció hi trobem 7 empreses i 8 en el sector de la indústria.

Pel que fa a les places turístiques, actualment compta amb **205 places turístiques**, totes elles trobant-se en establiments de turisme rural i agroturisme.

Activitat constructiva

Segons dades d'IBESTAT, durant els primers 20 anys del segle XXI s'han bastit 252 habitatges de nova planta, destacant l'any 2007 amb el 45% del total. Aquesta dada suposa una ràtio de 3,7 hts/1.000 hab/any, ràtio molt baixa en relació a les necessitats i que es veu agreujada a partir del 2010. De les dades de llicències concedides facilitades per l'Ajuntament, podem extreure les següents conclusions:

- Durant el període 2010-2023 s'han sol·licitat un total de 189 llicències que hem dividit en 4 famílies:
- Unihabitatges: 139, dels quals 100 a sòl rústic.
- Plurihabitatges: 8, tots al nucli urbà.
- Activitat econòmica: 12, 5 de les quals a sòl rústic
- Agrupació parcel·lària: 30, la major part a sòl rústic per a poder construir habitatge.

Els dos llistats posen de manifest una situació preocupant pel que fa a la producció d'habitatge nou:

- Entre 2010 i 2023 s'han sol·licitat 3,5 habitatges/any/1.000 habitants i entre 2010 i 2019 s'han construït 0,43 habitatges/any/1.000 habitants. És una ràtio molt baixa en relació a les projeccions de creixement.
- El 72% dels habitatges nous sol·licitats es situen a sòl rústic. La manca de construcció d'habitatges al nucli, que disposa d'un potencial molt important, comporta problemes al no existir ni oferta de lloguer ni d'habitatge protegit. En conseqüència la demanda ha de buscar altres municipis per a ser satisfeta.

Població i habitatge

Una estimació provisional de les projeccions de població el 2045 apunta a tres escenaris possibles: un de creixement baix a causa d'un fort afebliment de la immigració, en què el nombre d'habitants rondaria els 3.890, amb un índex similar a la mitjana dels darrers 23 anys; un segon, el mitjà, en què es considera que les migracions podrien dinamitzar-se novament, amb uns índexs de creixement similars als del 2001-2011, assolint-se una població propera als 4.690 habitants; un tercer i de màxim en què es considera que les migracions podrien dinamitzar-se novament, amb uns índexs de creixement similars als del 2001-2002 assolint una població propera al 5.930 habitants.

L'escenari que es considera més probable és el mitjà, amb 4.690 habitants el 2045.

L'emancipació dels joves a Montuïri és com arreu, baixa, del 22,7%, tot i que en els de 30 a 35 anys és del 42,2%.

Entre els emancipats, hi ha únicament 2 casos de joves compartint habitatge sense cap menor d'edat i 2 amb 1 menor d'edat, que s'haurien de considerar també com a dificultats d'accés.

Sense saber encara quines són les necessitats socials, fa l'efecte que l'accés és un problema gran i caldrà preveure habitatge assequible, almenys en la proporció que estableix la LUIB.

El planejament territorial

El Pla Territorial Insular de Mallorca I la seva Modificació número 3 aprovada definitivament el 11-5-2023.

La zonificació proposada al PTIM inclou quasi la totalitat del sòl rústic del terme com a Sòl Rústic General (SRG) protegint l'extrem sud del terme com a àrea natural d'especial interès (ANEI) i destacant també una gran àrea d'interès agrari extensiva de vinya (AIA).

Per al municipi de Montuïri limita la **superfície de nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització en 6,36 Ha, que es pot destinar a ús residencial, turístic o mixt.**

El planejament urbanístic vigent

El planejament vigent a Montuïri són les **Normes Subsidiàries de 1991**, amb la modificació aprovada el 2008 per tal de implantar el polígon industrial.

Les NNSS només classifiquen el sòl en urbà i no urbanitzable, sense preveure cap reserva per a sòl urbanitzable.

Aquesta forma de preveure creixement directe no obliga al nou sostre implantat a reservar cap % de sòl per a millorar la dotació de serveis i espais lliures per a la nova població, el que suposa un greu problema de saturació dels serveis existents.

Es considera que les NNSS, tot i indicar als plànols algunes actuacions de creixement molt poc definides, es limita a realitzar una **regulació d'allò ja existent, sense definir quin model urbanístic es proposa i sense establir les 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, sinó també pel que fa a **l'estructura interna del nucli urbà, els itineraris accessibles, l'estructura dels espais lliures i la relació amb el equipaments**.

Les NNSS no delimiten sectors de sòl urbanitzable, però sí que preveuen l'expansió de la trama urbana, sobretot al seu límit est en forma de teixit residencial intensiu de baixa densitat, sense que aquest hagi de preveure cap % de reserva per a nous serveis, i al sud del nucli i a la continuació del carrer de Ramon Llull, preveu l'extensió de la trama urbana amb una tipologia extensiva de serveis.

Considerem que caldria intentar **recuperar el comerç de proximitat a l'interior de la trama del nucli**, millorant les comunicacions de vianants, promovent la mixticitat dels usos i evitant desplaçaments en vehicle privat innecessaris.

El nou Pla caldrà que determini quines són les estratègies més adients per al creixement de Montuïri, definint aquelles àrees que es consideren més aptes per a acollir nous creixements i que aquest creixement sigui coherent amb les limitacions del PTIM i les estimacions de creixement poblacional. **En tot cas, els nous creixements, caldrà que vagin acompanyats d'una millora de dotació de serveis, equipaments i espais lliures, així com habitatge assequible.**

Es valora positivament la desclassificació de l'àmbit industrial a l'est del nucli urbà, deixant sense efecte la MPNNSS del 2008, que no s'ha arribat a desenvolupar per diversos motius. Es considera més adequat la consolidació de la zona extensiva de serveis al sud del nucli urbà.

El potencial del planejament vigent

Segons l'estudi de les parcel·les vacants realitzat, Montuïri **té capacitat per a construir 540 habitatges nous, que donaria lloc a 1.350 nous habitants, arribant a una població total de 4.469 habitants**.

Tenint en compte la població actual del municipi de 3.119 habitants, aquest creixement suposaria un increment del 144% de la població, amb el conseqüent increment de demanda de serveis, equipaments, nous vials, infraestructures i espais lliures.

Encara que al nucli trobem algun solar vacant, la gran majoria es troben a la perifèria, **corresponents al creixement proposat per les NNSS** en forma de teixit intensiu de baixa densitat.

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

Pel que fa al sòl destinat a activitats econòmiques, resta un potencial de 8.234,91 m²st per edificar.

El patrimoni cultural

Pel que fa al **patrimoni**, les NNSS preveuen un Catàleg que recull alguns elements patrimonials que es troben al municipi. El nou Pla caldrà que localitzi aquests elements, com són els nombrosos molins

repartits pel nucli de la vila, les creus de terme, alguna edificació singular i inclús alguna possessió i determini **quina seria la millor regulació per a la seva conservació.**

A l'annex a aquesta memòria s'inclou un llistat fet a partir de l'inventari que consta al Servei de Patrimoni cultural del Consell de Mallorca, al qual s'adjunta una fotografia de cada element i un comentari en relació a la conveniència d'incorporar cada element al Catàleg de béns protegits.

ii. ESTUDI PREVI DE LES POSSIBLES ALTERNATIVES

1. Criteris i objectius generals

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 Montuïri.

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 dels seus veïns i veïnes.

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

Millora de l'estructura de comunicacions

- ✓ 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.
- ✓ Alliberar de trànsit el carrer de Palma
- ✓ Acabar de **mallar la xarxa de comunicacions interna** preveient l'obertura de nous vials.
- ✓ Preveure nous **aparcaments dissuasius** propers als accessos al nucli de la vila per alliberar de cotxes els carrers interiors.

Creixement i transformació de la ciutat construïda

- ✓ Establir una estratègia per **definir el creixement adequat** per a Montuïri, prioritzant un **nucli urbà compacte**, consolidant el teixit ja existent i preservant els sòls naturals.
- ✓ Potenciar la **compleció dels buits existents** i el mallat de la xarxa de comunicacions interna.
- ✓ **Consolidar** aquelles **àrees urbanes** que s'han anat construït de forma desordenada a l'oest del nucli urbà.
- ✓ Delimitar aquelles àrees de transformació estratègiques que permetin la **reserva de nous sòls per equipaments i espais lliures**, habitatge assequible i alhora ajudin a completar l'estructura de comunicacions interna.

Activitat econòmica

- ✓ Estudiar els usos i ordenació de l'àrea d'activitats econòmiques existent, diversificant i ampliant les possibilitats atraient noves activitats.
- ✓ **Prioritzar la consolidació** de les àrees industrials existents a la classificació de nous sòls industrials.

Regulació del teixit residencial

- ✓ Assegurar la protecció del caràcter històric de la vila i del patrimoni cultural
- ✓ Regular de manera detallada els diferents teixits urbans existents, posant atenció en la conservació del paisatge urbà i el caràcter històric de la vila.
- ✓ Fomentar la protecció de les tipologies històriques mitjançant la regulació de la composició de façana, els materials, la geometria i proporcions de les obertures, el front màxims de parcel·la, les condicions d'agrupació, etc.
- ✓ **Adequar la normativa a les necessitats constructives actuals** (accessibilitat, CTE, ecoeficiència) per tal de facilitar la construcció al sòl urbà.
- ✓ Detectar els principals usos turístics i hotelers i preveure una normativa adequada.

Població i habitatge

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

Equipaments i espais lliures

- ✓ Estudiar les **necessitats en matèria d'equipaments** de la població futura, preveient les reserves necessàries per a nous equipaments.
- ✓ Delimitar petites actuacions que permetin obrir **nous espais lliures al centre urbà**, donant compliment als requisits de la legislació vigent.
- ✓ Generar la **xarxa de recorreguts cívics** que connecti els equipaments i els espais lliures i permeti connectar especialment amb els equipaments situats a la perifèria del nucli i amb els camins estructuradors millorant la relació amb el sòl rural.
- ✓ Preveure l'ampliació del cementiri existent

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
- ✓ Recollir les proteccions sectorials, tenint en compte els riscos existents, especialment pel que fa a la inundabilitat.
- ✓ **Protegir els sols rurals de valor ecològic**, els espais connectors de la biodiversitat i els elements patrimonials.
- ✓ **Regular la situació de les edificacions existents en sòl rústic**, no permetent la consolidació d'edificacions abandonades o enrunades, potenciant l'ús i la conservació de les possessions més significatives.

2. Solucions generals, comunes a les alternatives plantejades

Tot i que es plantegen dues alternatives d'ordenació, hi ha algunes propostes que per la seva clara necessitat i prioritat es consideren elements clau per a la futura ordenació del municipi i, per tant, es preveuen a ambdues alternatives:

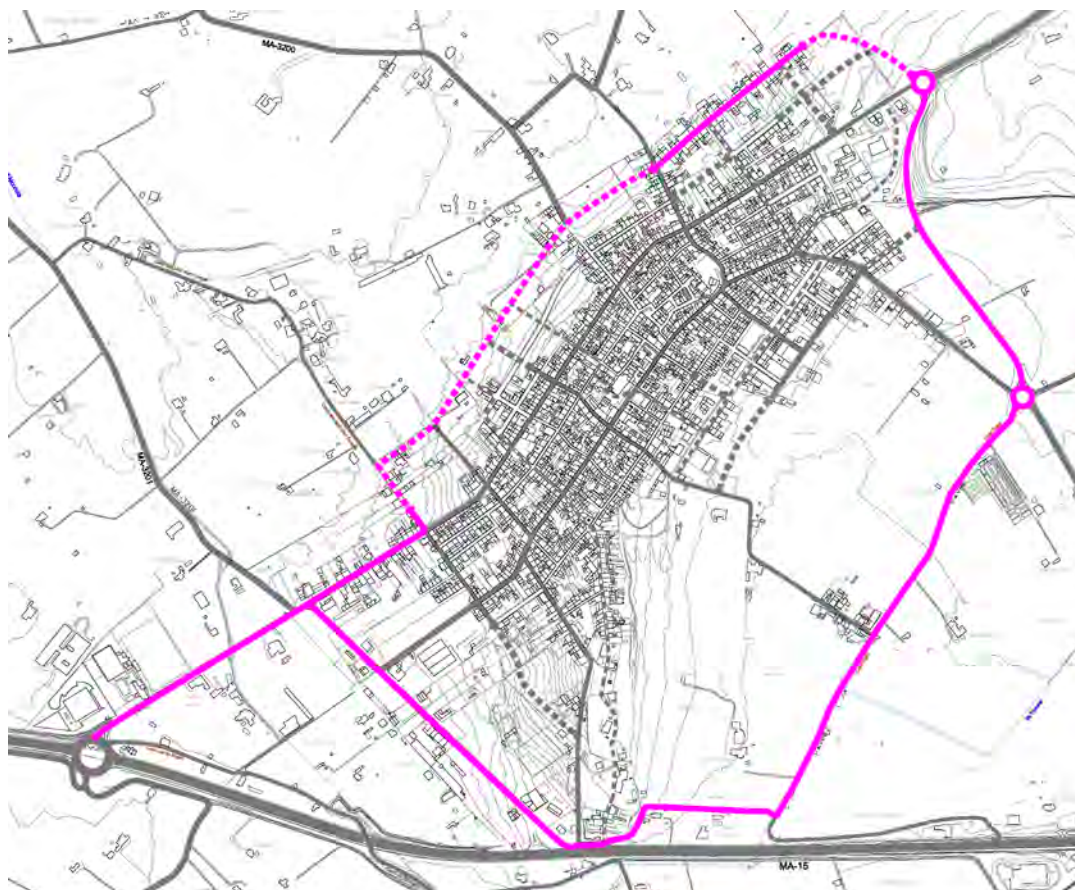
En relació a les comunicacions i a la mobilitat:

- **Creació d'un vial de vora** que envolta el nucli urbà i que permet resoldre les principals discontinuïtats de la xarxa de comunicacions internes alhora que descarrega de trànsit el carrer de Palma. L'obertura d'aquest vial es recolza en les diferents àrees de transformació i creixement previstes a les alternatives i permet donar un final clar a la trama urbana.

El traçat d'aquest vial es pot dividir en tres trams:

1. El seu inici el trobem al carrer des Garrover, al límit oest del nucli urbà, a partir d'on transcorre de forma paral·lela al carrer de Palma i de Sa Mosta fins arribar a enllaçar amb el carrer de Joan Alcover. Aquest tram queda inclòs dins la AT 01, i les AC 01 i AC 02 a ambdues alternatives, donant continuïtat als carrers acabats en cul-de-sac que hi havia en aquesta àrea, com ara el carrer de la Penya o el carrer d'En Vanrell.
2. El segon tram inicia al final del carrer Joan Alcover, on es preveu la seva prolongació fins arribar a enllaçar amb el girador existent a l'accés nord del nucli urbà. Aquest tram queda inclòs dins de la AC 03, on també on es preveu la reserva d'una gran peça d'espai lliure i una bossa d'aparcament dissuasiu aprofitant la seva proximitat tant al nucli urbà com a un dels principals accessos al nucli.
3. Un cop passat el girador, aquest vial va a buscar el camí Pelut, del que es preveu l'arranjament ampliant la seva secció fins a anar a buscar el camí de Manacor.

Tot i que el traçat d'aquest vial és el mateix per a les dues alternatives, la diferencia rau en la delimitació de les AC i AT que permeten la seva obertura segons l'estratègia de preveure més o menys creixement.



Croquis traçat vial de vora

- **Mallat de l'estructura de comunicacions:** la planificació dels vials del nucli suposa una oportunitat per **garantir la millora de les connexions i la cohesió interna del nucli i la seva interrelació entre les diferents parts.**

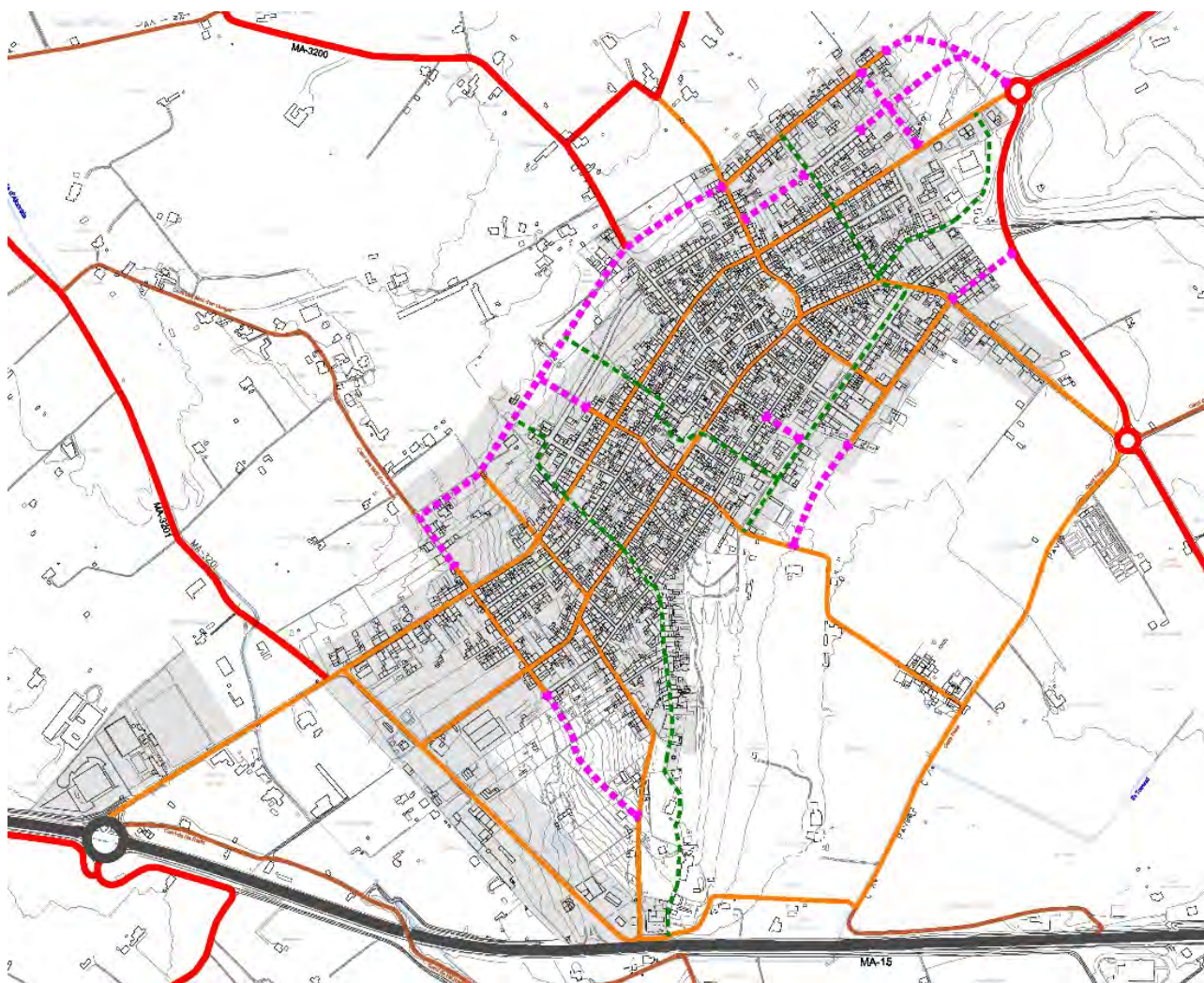
Partint d'aquesta premissa, es proposen diverses actuacions d'obertures de carrers interns per tal de transformar l'estructura de comunicacions en una autèntica malla completament tramada, com ara el carrer des Sol, o el carrer d'Alexandre Rosselló. L'objectiu principal d'aquestes obertures és **reforçar les comunicacions transversals**, que degut a la topografia i pendents existents al nucli urbà, és on trobem més dificultats.

Les més importants són:

- La prolongació del carrer des Garrover fins al carrer paral·lel al carrer del Molinar, resolent el cul-de-sac existent a l'alçada del carrer de ses Tres Creus. Aquesta actuació queda englobada dins la AC 04.
- La continuació del carrer des Sol fins l'Avinguda des Dau.
- L'obertura d'un nou carrer transversal a l'alçada del CEIP que enllaci amb el camí al final del carrer de Joan Alcover i que reculli el final dels carrers de Sa Vinyeta i de Batle Gaspar Oliver. Aquestes actuacions queden definides dins de la AT 02.
- La prolongació del carrer d'en Pere Capellà pels seus dos extrems per tal de connectar la Ma-3210 amb el carrer de Sa Corona, resolent els culs-de-sac existents als extrems d'aquest carrer.

- L'obertura del tram final del carrer d'Alexandre Rosselló per aconseguir la seva continuïtat fins al carrer Batle Gaspar Oliver.
- **Preveure noves bosses d'aparcament:** per tal de reduir el trànsit a l'interior del nucli urbà i resoldre la manca d'aparcament es preveuen dues grans bosses d'aparcament dissuasiu. Aquestes bosses es troben situades de forma propera als dos accessos principals al nucli, per reduir l'accés de vehicles a l'interior del poble i prioritzar la mobilitat no motoritzada.
- **Crear una xarxa de recorreguts cívics:** el principal objectiu de la proposta pels sistemes d'espais lliures i equipaments és el de generar una sèrie de recorreguts cívics que enllacin els diferents espais lliures i equipaments formant un sistema ben relacionat i estructurat, amb uns recorreguts segurs i saludables a través del poble potenciant els desplaçaments a peu. Aquests recorreguts són importants sobre tot per garantir la comunicació amb els equipaments que es troben més allunyats del centre, com ara la zona esportiva o els equipaments docents, garantint l'accés a peu per a totes les persones.

Montuïri és un municipi que no disposa de gaires espais lliures dins del propi nucli però amb una qualitat paisatgística molt bona en el seu entorn rural. Serà indispensable que aquesta xarxa de recorreguts cívics pugui esdevenir també element de connexió entre el sòl urbà i el sòl rural que permetin una relació directa amb l'entorn natural.



Croquis nova estructura de comunicacions

En relació al creixement

- **Dimensionar el creixement de forma adequada segons les previsions de població:** preveure un creixement mínim dels límits del sòl urbà, apostant per aconseguir un nucli urbà compacte i amb límits ben delimitats. El creixement previst, caldrà que sigui suficient per a poder acollir la població establerta a les projeccions i alhora no superar el límit de 6,36Ha indicat al PTIM.

Aquesta estratègia permet, alhora, mantenir l'orografia i les característiques naturals dels terrenys, essent coherent amb els principis de l'urbanisme sostenible.

A l'hora de dimensionar el creixement, caldrà tenir en compte el potencial latent en el teixit actual calculat a l'apartat de l'anàlisi, així com la possibilitat de delimitar àmbits de transformació i reordenació al sòl urbà optimitzant el teixit ja construït.

- **Protegir la façana est del nucli urbà amb les visuals dels molins:** evitar situar nous creixements que puguin afectar la visual actual dels molins del carrer des Molinar com a patrimoni del municipi, alhora que es protegeix el penya-segat.



Vista de la façana est del poble amb els molins de fons.

- **Satisfer la demanda d'habitatge protegit:** preveure la reserva d'habitatge protegit als diferents àmbits de planejament d'acord a les necessitats socials del municipi detectades alhora que es compleixen les reserves mínimes establertes per la llei.

En relació a la trama urbana

- **Regular els teixits urbans:** la proposta de zonificació és comuna a les dues alternatives, seguint el treball inicial a l'anàlisi de detecció de les àrees homogènies segons el teixit residencial i la parcel·lació existent.
- **Preservar el caràcter històric del teixit alhora que es promou la renovació:** protegir el caràcter històric del teixit mantenint les característiques tipològiques que defineixen el paisatge urbà característic de Montuïri, potenciant alhora la rehabilitació, transformació i adequació de les edificacions a les demandes tècniques de les normatives actuals de l'habitatge (habitabilitat, CTE, accessibilitat, eficiència energètica), així com altres usos a implantar.

Sistemes urbanístics. Equipaments i espais lliures

- **Incrementar la superfície d'espais lliures:** preveure les actuacions necessàries per obtenir nous espais lliures al nucli urbà, esponjant la trama urbana i donant compliment als requisits de la legislació vigent.
- **Ampliar el cementiri existent:** preveure l'ampliació del cementiri actual com a reserva d'equipament funerari per tal de satisfer les demandes de la població futura.

En relació al sòl rústic

- **Protecció dels espais naturals:**

Àrees boscoses

La regulació de les zones boscoses haurà de recollir els condicionaments que el PTIM estableix per a les àrees de protecció especial. Caldrà buscar l'equilibri entre aquelles activitats compatibles amb el sòl forestal que afegeixen valor i garanteixen un territori cuidat. Entenem que la garantia per a un bon manteniment de l'entorn natural és gaudir de camins transitats, sotaboscus cuidats i possessions ben conservades, i per tal cal potencial la implantació d'activitats respectuosos de lleure, que a la vegada aporten benefici a l'economia local.

Àrees agrícoles

La major part de les àrees agrícoles es situen al voltant del nucli urbà, tot i que també trobem una gran àrea destinada a la vinya extensiva a l'extrem sud del municipi.

- **Afavorir la recuperació de les àrees agrícoles:** Montuïri és un municipi amb una forta tradició agrícola, tot i que ha anat disminuint poc a poc a favor d'altres sectors com els serveis o el turisme. Caldrà fomentar la recuperació de les àrees agrícoles abandonades, fomentant la seva recuperació i potenciant la biodiversitat del territori. És una obligació protegir els espais agraris per que no desapareguin.
- **Potenciar i regular les activitats pròpies del sòl rústic:** activitats agrícoles, ramades i activitats industrial vinculades als recursos naturals. Estudiar les edificacions existents al sòl rural, diferenciant entre les possessions o cases rurals, els habitatges en sòl rústic i les instal·lacions compatibles amb l'explotació del sòl rural.
- **Potenciar la xarxa de camins rurals:** definir aquells camins estructuradors que comuniquen amb tots els punts d'interès del territori i amb els municipis veïns seguint els criteris del Catàleg de Camins. Aquesta xarxa tindrà continuïtat amb la nova xarxa d'eixos cívics del nucli urbà.

3. Plantejament d'alternatives

A partir dels criteris i objectius generals establerts a l'apartat anterior, es plantegen tres alternatives d'ordenació. L'alternativa 00, que correspon a no fer la revisió del pla i les alternatives 01 i 02, que segueixen uns mateixos objectius i criteris d'ordenació però amb una diferència important pel que fa a la reducció del creixement.

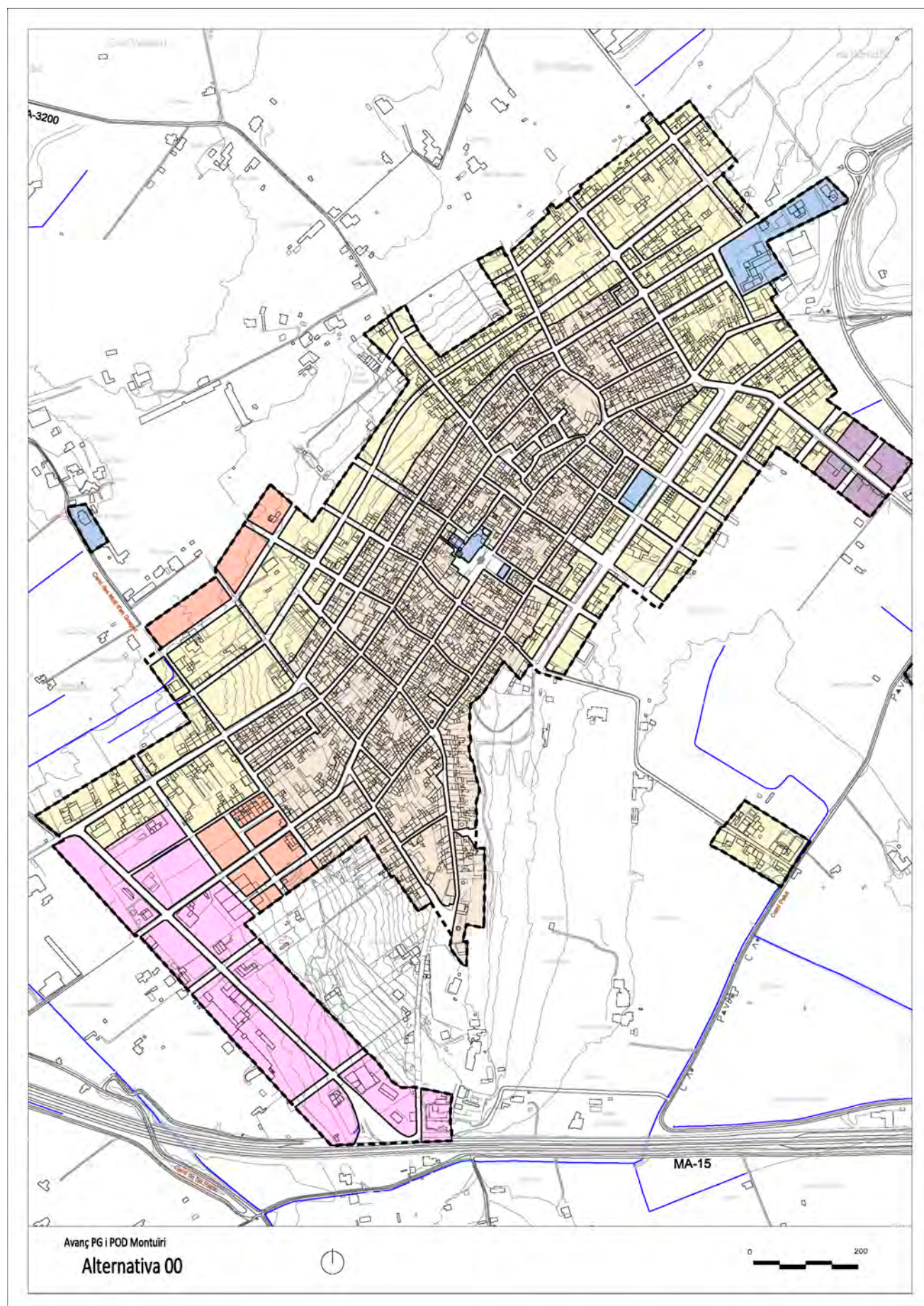
▪ Alternativa 00: planejament vigent

Correspon a l'opció de no revisar el planejament i, per tant, mantenir l'estructura, el creixement i la regulació prevista a les NNSS de 1991, recollint les modificacions aprovades:

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

- No defineix cap model urbanístic ni es proposen 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 preveu cap peça d'espai lliure ni cap reserva per a nous equipaments

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



▪ Alternativa 01

Es tracta de l'alternativa més ambiciosa pel que fa al creixement previst. A continuació es resumeixen les principals característiques dels àmbits plantejats:

Àrees de creixement

- **AC 01 i AC 02:** àmbits delimitats amb l'objectiu de **donar un final clar a la trama urbana** al seu límit oest, completant els darreres del carrer Sa Mostra. Aquests dos àmbits permeten l'obertura del primer tram del vial de vora que transcorre paral·lel als carrers de Sa Mostra i de Palma fins arribar al carrer de Joan Alcover.

Aquest vial de vora permet recollir diversos carrers actualment acabats en cul-de-sac com són el carrer d'En Vanrell o el carrer de Sant Martí, tramant aquesta àrea de l'estructura de comunicacions.

En aquesta alternativa, el vial no és el límit de la trama urbana, sinó que es preveu un front nou a la banda oest d'aquest carrer, de manera que la façana oest del poble estarà composta pels darreres d'aquest nou carrer.

- **AC 03:** aquest àmbit es delimita per tal de **donar continuïtat al nou vial de vora fins a enllaçar amb el girador** existent al nord del nucli urbà, preveient alhora una reserva important per a un nou espai lliure aprofitant la seva proximitat als dos equipaments docents del municipi, així com una gran bossa d'aparcament. En aquesta alternativa, també es preveu una àrea destinada per a nou teixit residencial, continuant la trama urbana existent.
- **AC 04:** àmbit delimitat amb l'objectiu d'**omplir el buit existent entre els darreres del carrer de Santa Catalina Tomàs i l'àrea d'activitats econòmiques**.

Un dels aspectes importants del desenvolupament d'aquest àmbit és que preveu la **prolongació del carrer des Garrover** fins el carrer paral·lel al carrer des Molinar per acabar de tramar l'estructura de comunicacions en aquest extrem del nucli.

Àrees de transformació

- **AT 01:** aquest àmbit de transformació correspon a una de les zones d'expansió de la trama urbana prevista a les NNSS, però que no es troba consolidada. Es troba en gran part sense cap edificació i manca l'obertura de pràcticament tots els carrers previstos a les NNSS.

El desenvolupament d'aquest àmbit permetrà obrir el primer tram del vial de vora al seu inici al carrer des Garrover fins enllaçar amb la AC 01. De la mateixa manera que a les AC 01 i AC 02, aquest vial no defineix el límit de la trama urbana, sinó que es preveu un front a la banda oest d'aquest carrer, de manera que la façana oest del poble seran els darreres d'aquestes noves edificacions.

Un altre aspecte important d'aquest àmbit, és que aprofitant la seva proximitat a l'accés sud al poble, es proposa la reserva d'una gran peça d'espai lliure així com una nova bossa d'aparcament, per tal de reduir el nombre de vehicles rodats que accedeixen al nucli i prioritzant els recorreguts cívics.

- **AT 02:** àmbit delimitat per donar una solució al buit urbà existent, donant continuïtat als carrers de Sa Vinyeta i del Batle Gaspar Oliver i alhora preveient l'obertura d'un nou carrer perpendicular pel tal de completar l'estructura de comunicacions en aquesta àrea del nucli urbà.

La prolongació del carrer de Sa Vinyeta permet connectar amb el vial de vora abans d'arribar al girador nord.

- **AT 03:** àmbit situat al límit nord-est del nucli urbà, delimitat amb l'objectiu de consolidar el front del carrer d'en Pere Capellà. De la mateixa manera que a la AT 01, al preveure aquest nou front la façana est del poble quedarà definida pels darreres d'aquestes noves edificacions.

Aquest àmbit també preveu donar un final clar al carrer d'en Pere Capellà, mitjançant la seva prolongació fins al carrer de Sa Corona.

- **AT 04:** àmbit delimitat amb l'objectiu de completar la urbanització i consolidar el buit existent a la trama urbana entre els carrers des Garrover i l'àrea d'activitats econòmiques. La seva delimitació permet donar continuïtat als carrers acabats actualment en cul-de-sac, aconseguint una estructura de comunicacions en forma de xarxa tramada.

Al quadre següent es mostra un resum de les àrees de creixement i transformació d'aquesta alternativa:

Alternativa 01

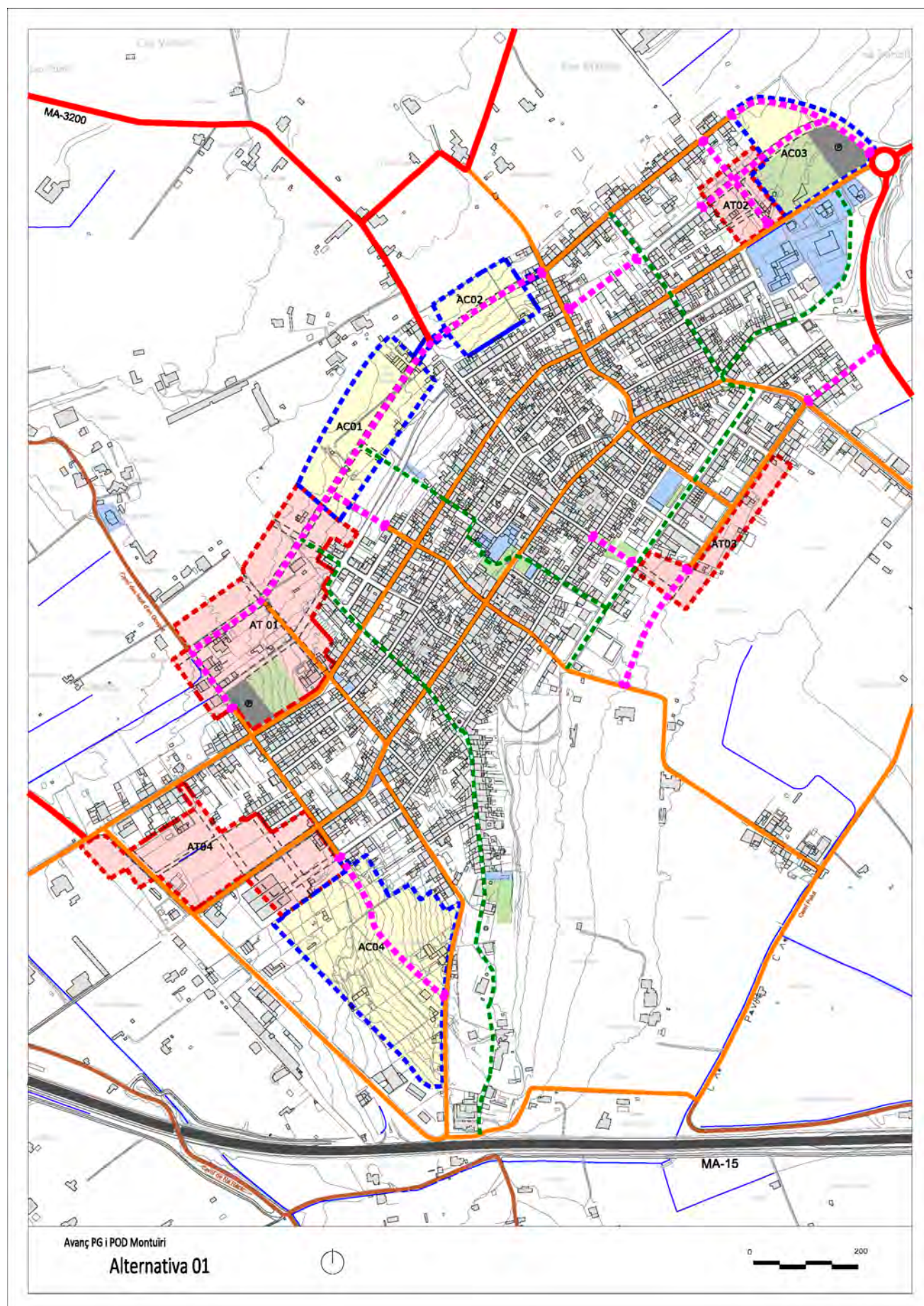
Num.	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	CEB (m²st/m²s)	Sostre total (m²st)	Sostre residencial (m²st)	Htg	HRLL		HPO		Aparcament / Viari	Espai lliure	Equipament	
								Sostre (m²st)	Htg	Sostre (m²st)	Htg				
AT 01	Garrover	Residencial	39.579	0,60	23.747	23.747	167	21.372	142	2.375	25	8.446	21%	3.061	8%
AT 02	Vinyeta	Residencial	6.925	0,60	4.155	4.155	29	3.740	25	416	4	2.087	30%		
AT 03	Pere Capellà	Residencial	8.336	0,60	5.002	5.002	35	4.502	30	500	5	1.113	13%		
AT 04	carrer des Puig	Residencial	26.661	0,60	15.997	15.997	113	14.397	96	1.600	17	5.894	22%		
TOTAL AT			81.501		48.901	48.901	345	44.011	293	4.890	51	17.540		3.061	
AC 01	carrer Mestral	Residencial	19.240	0,60	11.544	11.544	90	8.081	54	3.463	36	2.679	14%	1.924	10%
AC 02	Joan Alcover	Residencial	9.926	0,60	5.956	5.956	47	4.169	28	1.787	19	1.345	14%	993	10%
AC 03	Girador nord	Mixt	16.871	0,42	7.098	7.098	56	4.968	33	2.129	22	6.198	37%	6.160	37%
AC 04	Molins	Residencial	37.203	0,40	14.881	14.881	90	10.417	43	4.464	47	7.441	20%	3.720	10%
TOTAL AC			83.242		39.479	39.479	283	27.635	158	11.844	125	17.663		12.797	1.458
TOTAL ALTERNATIVA 01			164.743		88.380	88.380	628	71.646	452	16.734	176	35.203		15.858	1.458

Aquesta alternativa inclou un total de 16,47Ha en àmbits de planejament, de les quals **8,32 Ha corresponen a superfície de creixement**, que tenint en compte el límit de 6,36Ha establert al PTIM, el supera en **1,96 Ha**.

Alhora preveu un potencial de 628 nous habitatges, dels quals **176 serien en règim d'habitatge protegit**. Aquests nous habitatges, si multipliquem per 2,50², correspondria a 1.569 nous habitants, que sumats als habitants actuals (3.119 hab), es podria arribar a una població de 4.688 habitants, sense comptar el potencial actual en sòl urbà.

Si també tenim en compte el potencial latent en sòl urbà, comptabilitzant només aquelles parcel·les buides que queden fora dels àmbits d'actuació (82 parcel·les), hauríem de sumar 205 habitants més (82 unihtg x 2,50 hab/htg), pel que la **població màxima de l'alternativa 01 seria de 4.893 habitants**.

² 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**.



▪ Alternativa 02

L'alternativa 02 aposta per un creixement moderat, que tot i preveure els mateixos àmbits que l'alternativa 01, redueix el creixement proposat alhora que manté els objectius generals explicats en el punt anterior.

A continuació es resumeixen les principals diferències amb l'alternativa 01:

Àrees de creixement

- **AC 01 i AC 02:** la principal diferència que trobem en aquests àmbits és la seva delimitació: mentre que l'alternativa 01 preveia el vial de vora amb front edificable a ambdues bandes, aquesta alternativa el límit queda definit pel mateix vial de vora donant un final net i clar a la trama urbana. D'aquesta manera la façana oest del poble, quedaria definida per les façanes del vial de vora, i no pels darreres de les edificacions, normalment més desendreçats.

La resta d'objectius són compartits amb l'alternativa 01.

- **AC 03:** aquest àmbit redueix la seva delimitació respecte l'alternativa 01. El seu límit no ve definit pel vial de vora, sinó per la prolongació del carrer de Sa Vinyeta, que enllaça amb el girador nord, mantenint el final del carrer Joan Alcover en cul-de-sac.

En aquesta alternativa no es preveu nou teixit residencial, sinó només les dues reserves per espai lliure i per aparcament dissuasiu.

- **AC 04:** de la mateixa manera que a les AC 01 i AC 02, en aquesta alternativa el final d'aquest àmbit ve definit per la prolongació del carrer des Garrover, reduint la seva superfície respecte l'alternativa 01.

Àrees de transformació

- **AT 01:** seguint amb l'estratègia de limitar el creixement, per a la delimitació de la AT 01 s'ha seguit el mateix criteri utilitzat per a les AC 01 i AC 02, on **el vial de vora defineix el final de la trama urbana**.

Tot i reduir la superfície d'aquest àmbit, es mantenen la resta d'objectius establerts, com l'obertura dels carrers previstos i la reserva per a un nou espai lliure i un aparcament dissuasiu.

- **AT 02:** aquest àmbit es manté igual que a l'alternativa 01.
- **AT 03:** aquesta alternativa preveu la reducció d'aquest àmbit suprimint el nou front edificable al carrer d'en Pere Capellà, essent aquest carrer el final de la trama urbana.

Igual que a l'alternativa 01, preveu la prolongació d'aquest vial fins al carrer de Sa Corona així com la seva connexió amb el carrer des Dau.

- **AT 04:** aquest àmbit es manté igual que a l'alternativa 01.

Al quadre següent es mostra un resum de les àrees de creixement i transformació d'aquesta alternativa:

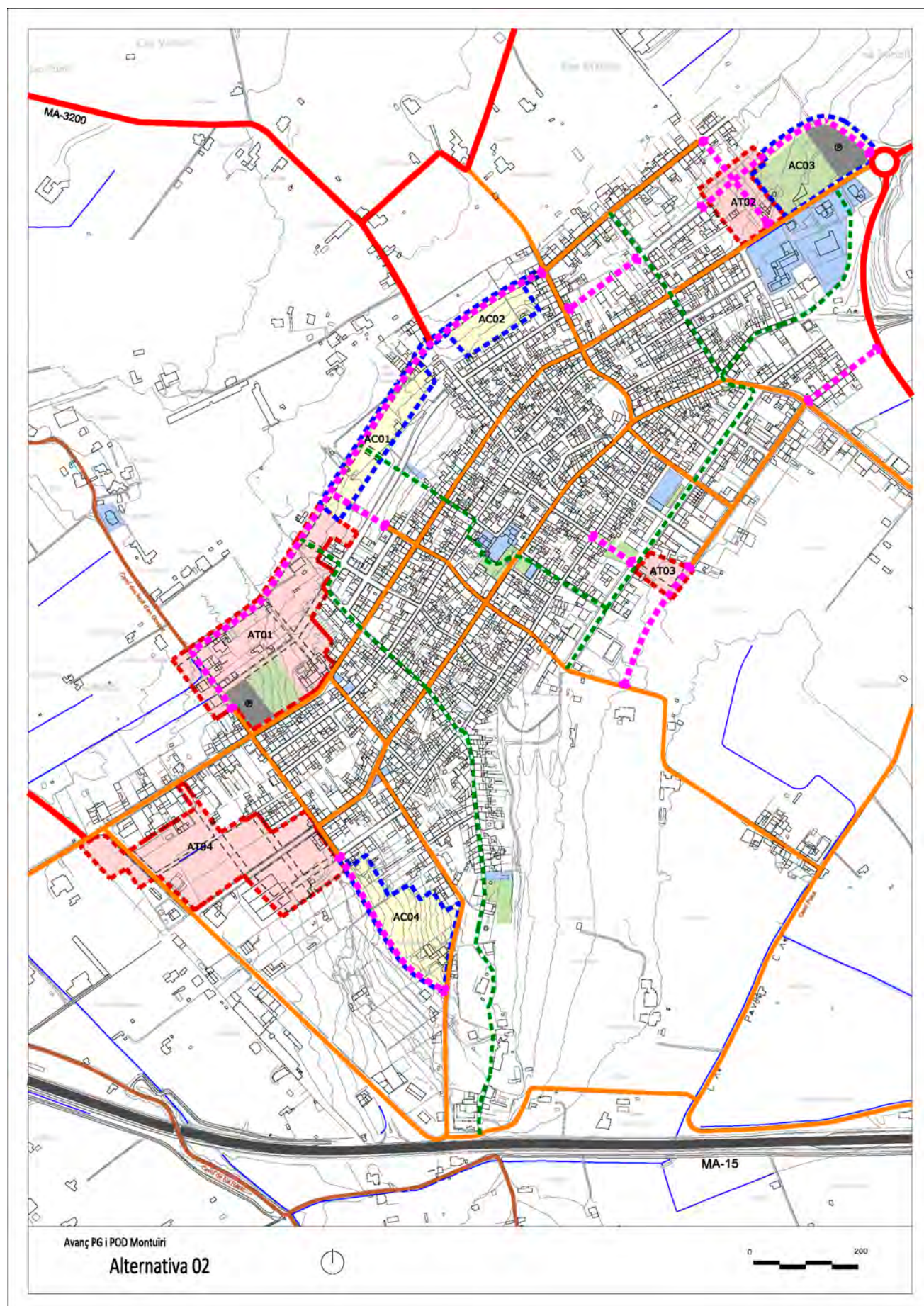
Alternativa 02

Num.	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	CEB (m²st/m²s)	Sostre total (m²st)	Sostre residencial (m²st)	Htg	HRLL		HPO		Aparcament / Viari		Espai lliure		Equipament	
								Sostre (m²st)	Htg	Sostre (m²st)	Htg						
AT 01	Garrover	Residencial	29.991	0,60	17.994	17.994	127	16.195	108	1.799	19	7.875	26%	3.061	10%		
AT 02	Vinyeta	Residencial	6.925	0,60	4.155	4.155	29	3.740	25	416	4	2.087	30%				
AT 03	Pere Capellà	Residencial	2.398	0,60	1.439	1.439	10	1.295	9	144	2	1.113	46%				
AT 04	carrer des Puig	Residencial	26.661	0,60	15.997	15.997	113	14.397	96	1.600	17	5.894	22%				
TOTAL AT			65.975		39.585	39.585	279	35.626	238	3.958	42	16.968		3.061			
AC 01	carrer Mestral	Residencial	8.797	0,60	5.278	5.278	41	3.695	25	1.583	17	2.679	30%	880	10%	440	5%
AC 02	Joan Alcover	Residencial	6.065	0,60	3.639	3.639	28	2.547	17	1.092	11	1.345	22%	607	10%	303	5%
AC 03	Girador nord	Mixt	12.043									4.977	41%	6.160	51%		
AC 04	Molins	Residencial	11.644	0,40	4.657	4.657	28	3.260	14	1.397	15	2.329	20%	1.164	10%	582	5%
TOTAL AC			38.548		13.575	13.575	98	9.502	55	4.072	43	11.330		8.811		743	
TOTAL ALTERNATIVA 02			104.523		53.160	53.160	377	45.129	293	8.031	85	28.298		11.872		743	

Aquesta alternativa inclou un total de 10,45Ha en àmbits de planejament, de les quals **3,85 Ha corresponen a superfície de creixement**, que queda **2,51Ha** per sota del límit de 6,36Ha establert al PTIM.

Alhora preveu un potencial de 377 nous habitatges, dels quals **85 serien en règim d'habitatge protegit**. Aquests nous habitatges, si multipliquem per 2,50, correspondria a 943 nous habitants, que sumats als habitants actuals (3.119 hab), es podria arribar a una població de 4.062 habitants.

De la mateixa forma que a l'alternativa 01, si també tenim en compte el potencial latent en sòl urbà, comptabilitzant només aquelles parcel·les buides que queden fora dels àmbits d'actuació (88 parcel·les), hauríem de sumar 220 habitants més (88 unihtg x 2,50 hab/htg), pel que la **població màxima de l'alternativa 02 seria de 4.282 habitants**.



▪ Comparatiu alternatives

Al quadre següent es poden apreciar les diferències per a cada alternativa pel que fa al creixement proposat, el nombre d'habitatges i els habitatges HPO; s'ha calculat la diferència entre les dues alternatives proposades per tal de poder sintetitzar-ne les diferències:

	Alternativa 01	Alternativa 02	Alt 01 - Alt 02
Superfície creixement (m²s)	+83.242	+38.548	+44.693
Comparatiu PTIM (Ha)	1,96	2,51	
Habitatges AC	+283	+98	+185
Habitatges AT	+345	+279	+66
Habitatges nous	+628	+377	+251
Habitatges HPO	+176	+85	+92

Tal com s'ha exposat, tot i basar-se en un mateix model urbà i partir dels mateixos objectius, l'alternativa 01 i la 02 divergeixen bàsicament en l'extensió de nou creixement previst i en potencial de nous habitatges.

▪ Alternativa escollida

Tenint present el avantatges i inconvenients indicats a cada alternativa, considerem la més convenient per a la futura ordenació urbanística de Montuïri l'alternativa 02, per les següents raons:

- **Creixement**. El creixement proposat per l'alternativa 02, tot i donar resposta a les estimacions demogràfiques en l'escenari mitjà, es considera el que més garanteix el model de nucli urbà compacte i ben relacionat amb l'entorn rural. Efectivament, i especialment a la banda nord-oest, el fet que el nucli acabi amb un carrer i no amb darreres de cases afavoreix aquesta relació.
- **Compliment PTIM**. L'alternativa 01 supera el llindar de creixement previst pel PTIM, la qual cosa, encara que no sigui excessiu, no permetria l'aprovació del Pla. A més, també contempla mantenir com a urbà industrial el polígon desclassificat a la 3^a modificació del PTIM. La resta de prescripcions del PTIM són comunes a les dues alternatives.
- **Viabilitat de gestió**. És important ja, a nivell d'Avanç, tenir present la viabilitat de les propostes del Pla. En aquest sentit, els àmbits d'actuació a l'alternativa 02 són, a priori, més senzills de gestionar que els de la 01, especialment per la grandària, l'estructura de la propietat, i l'equilibri entre beneficis i càrregues al seu intern.

iii. ANNEXOS

1. Elements susceptibles de ser inclosos al catàleg de béns a protegir

Aquest annex s'ha elaborat a partir del criteri d'incloure al Catàleg només aquelles edificacions més representatives i amb més importància patrimonial; la resta d'edificacions històriques, que tot i ser una mostra de la construcció tradicional i formar part del paisatge urbà característic del nucli antic, no es considera la seva catalogació.

Una catalogació excessiva dels edificis pot enquistar el procés de transformació i manteniment dels immobles antics, ja que una protecció excessiva o limitació dels usos i actuacions admeses evita que els edificis es puguin recuperar i caiguin en l'abandonament. Per aquest motiu es creu convenient només catalogar aquells elements singulars i construccions amb volumetries poc comunes. D'altra banda, els edificis tipològics que configuren el conjunt, però no tinguin un interès particular, es regulen amb la pròpia normativa, així doncs estariem parlant, per exemple, de conservar els portals de mig punt de pedra o la disposició de les obertures, definidors de la casa típica Andalusí mallorquina de manera que l'objecte de protecció sigui el paisatge urbà i no tant l'edifici en si.

Les possibles substitucions, però, hauran de complir els criteris compositius marcats a la normativa del pla, així com els materials d'acabat de façana i coberta, les proporcions de les obertures i les condicions sobre elements sortints. D'aquesta manera es fa compatible la renovació del parc d'habitatges amb el manteniment de la imatge històrica.

Aquestes consideracions són d'aplicació als elements d'arquitectura civil (AC). Per a la resta de categories s'han mantingut els que consten al llistat del Departament de Patrimoni, especialment els catalogats com a BIC.



Exemples d'elements a conservar o recol·locar en cas de substitució al nucli antic

nº Ctlg	Referència Catastral	Casa mitjana	Imatge	Comentaris	Nivell
AC25	8497001DD9789N0001KG	Can Llofriú		façana en reformes, conservar arcs de mig punt i carpanell + base de pedra	(3) Ambiental
AC31	8596109DD9789N0001SG	Carrer des Molinar, 18		conservar marcs de pedra de les finestres + ampit motllurat i arc de pedra	(2) Parcial
nº Ctlg	Referència Catastral	Casa gran tradicional	Imatge	Comentaris	Nivell
AC07	8601708DD9880S0001QD	Ca Madò Bet Pera		Arcs de pedra de mig punt + marcs de pedra + pedres cantoneres	(3) Ambiental
AC28	8596106DD9789N0001IG	Can March		Edificació singular dins el nucli	(2) Parcial
AC29	8596108DD9789N0001EG	Ca n'Antònia de S. Palou		Conservar elements de pedra	(3) Ambiental
AC34	8596002DD9789N0001FG	Carrer des Molinar, 22			(2) Parcial
AC36	8298012DD9789N0001LG	Can Rafel Vermell			(2) Parcial
nº Ctlg	Referència Catastral	Posades de Possessió	Imatge	Comentaris	Nivell
AC01	8600001DD9880S0001BD	Can Xorri/Can Sampol		Edificació singular dins el nucli	(2) Parcial
AC04	8500014DD9880S0001ED	Can Sociés de Tagamanent		Conservar elements de pedra i escut	(2) Parcial
AC10	8701204DD9880S0001YD	Ca s'Holanda/Solanda		Portal de pedra, balcó i barana de ferro, ampits i dintells motllurats	(2) Parcial
AC12	8702702DD9880S0001DD	Son Rafel Mas			(2) Parcial
AC13	8702703DD9880S0001XD	Ca na Margalida de Meià			(1) Integral
AC16	8699202DD9789N0001YG	Ca s'Hereu		Celler + murs de pedra vista + cantoneres de marès + escut dels maners (BIC)	(2) Parcial
AC37	8298011DD9789N0001PG	Can Tavet			(2) Parcial

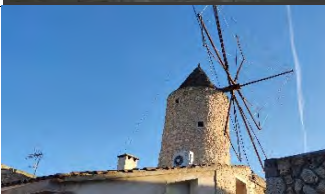
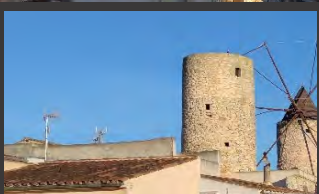
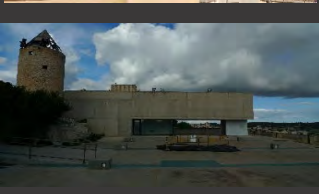
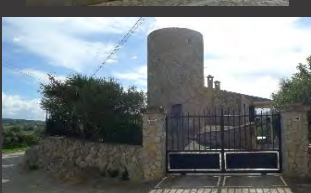
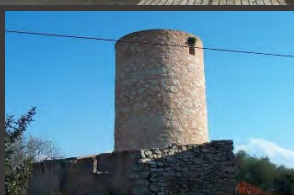
AC43	8500009DD9880S0001ID	Can Fraret		Contraforts en façana, portal, obertures desordenades, barana motllurada i closa de pedra amb una entrada amb dintell de fusta i petit cobert	(2) Parcial
nº Ctlg	Referència Catastral	Regionalisme	Imatge	Comentaris	Nivell
AC09	8701012DD9880S0001BD	Carrer Major, 46		ràfec + impostes motllurades + marcs ornamentats + balcó i reixa + sòcol	(2) Parcial
AC15	8699816DD9789N0001FG	Carrer Major, 8			(2) Parcial
AC17	8597001DD9789N0001PG	Can Manera de sa Costa		Conservar elements de pedra	(2) Parcial
AC35	8598022DD9789N0001SG	Son Maçanet			(2) Parcial
AC44	8396707DD9789N0001AG	S'Hostal			(2) Parcial
AC77	8296001DD9789N0001YG	Ca na Marimon		Construcció singular en nucli antic	(2) Parcial
AC18	8699004DD9789N0002JH	Es Dau			(2) Parcial
AC23	8597019DD9789N0001UG	Casa de les Tres Creus		Conservar la petita capella amb les creus com a element singular	(2) Parcial
AC73	8701723DD9880S0001TD	Cas Secretari			(2) Parcial
AC74	8701701DD9880S0001XD	Can Ferrando (Antiga farmàcia)			(1) Integral
AC76	8499006DD9789N0001RG	Ca n'Antonia de Son Palou			(2) Parcial
AR04	8398310DD9789N0001TG	Ca ses Monges		Conservar elements de pedra, volumetria i escut	(2) Parcial
AC45	8903001DD9880S0001AD	Col·legi Joan Mas Verd			(2) Parcial

nº Ctlg	Referència Catastral	Possessions (SR)	Imatge	Protecció	Nivell
AC46	07038A004000010000IM	Estació			(3) Ambiental
AC47	07038A001001750000IX	s'Hort des Pont			(2) Parcial
AC48	07038A011005560000IE	Son Castanyer			(2) Parcial
AC49	07038A010006750000IJ	Son Comelles		Inventari ARCA 1992	(2) Parcial
AC50	07038A011009970000IR	Son Collell			(1) Integral
AC51	07038A010000180000IP	Sa Torre		Inventari ARCA 1992 + BIC	(2) Parcial
AC52	07038A007000330000IX	Son Manera			(2) Parcial
AC53	07038A010007590000IM	Es Rafal Aixat			(2) Parcial
AC54	00900008600000IE/07038A00900008	Son Costa			(1) Integral
AC55	07038A009004940000IK	Tagamanent		Inventari ARCA 1992	(2) Parcial
AC56	07038A009000580000IH	Es Figueras Vell			(3) Ambiental
AC57	07038A008002350000IJ	Sabor			(2) Parcial

AC58	07038A008000190000IA	Son Company		Inventari ARCA 1992	(2) Parcial
AC59	07038A006002810001OF	Galiana		Inventari ARCA 1993	(2) Parcial
AC60	07038A007002310000IS	Son Fornés			(2) Parcial
AC61	07038A008001540000IG	Son Boivàs			(2) Parcial
AC62	07038A013003970000IP	Son Palou			(2) Parcial
AC63	07038A003002820000IM	Alcoraia Vell		Inventari ARCA 1993	(1) Integral
AC63,1	07038A003002820000IM	Alcoraia Nou			(3) Ambiental
AC64	013006380000IZ/07038A0130062	Son Ripoll		Inventari ARCA 1993	(2) Parcial
AC65	07038A008002440000IW	Son Toni Coll			(2) Parcial
AC66	07038A008000010000IF	Es Puig Moltó			(2) Parcial
AC67	07038A013003950000IG	Can Marc			(2) Parcial
AC68	07038A011003740000IA	Mianes			(2) Parcial

AC69	07038A009005020000IS	Son Cucuí			(2) Parcial
AC70	07038A009000770000IK	Son Moia			(2) Parcial
AC71	07038A009005900000IO	Es Figueral Nou			(1) Integral
AC72	07038A003002290000IU	Son Massanet			(2) Parcial

nº Ctlg	nº	Religiós	Imatge
AR01	8500006DD9880S0001RD	Església Parroquial de Sant Bartomeu	
AR02	8500007DD9880S0001DD	Sa Rectoria	
AR03	8500008DD9880S0001XD	Ca s'Escolà	
AR05	9198501DD9799N0001AL	Cementiri	
AR06	07038A010003840000ID	Ermita Mare de Deu de la Bona Pau	

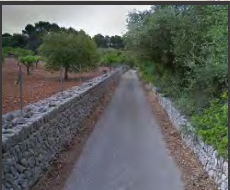
nº Ctlg	nº	Elements Etnològics SU	imatge
EE01	07038A007000050000IS	Pou del Rei	
EE02	-	Pou des Dau	
EE06	8598017DD9789N0001JG	Molí de Can Vermell	
EE07	8597035DD9789N0001TG	Molí de Can Nofre	
EE08	8597037DD9789N0001MG	Molí de Can Serra/ de Can Rabent	
EE09	8595303DD9789N0000YF	Molí de Can Ferrando	
EE10	8595305DD9789N0001WG	Molí de Can Perona/de Ca Na Cardaixa	
EE11	07038A001000340000IP	Molí de Ca n'Andreu/de Ca na Molinares	
EE12	07038A012000080000IM	Molí de Can Rafel Ros/de Can Tavet	

EE13	07038A012000030000IQ	Molí de Can Rigo	
EE14	8903004DD9880S0001GD	Molí den Fraret	
EE16	07038A005000590000IA	Molí de Can Gospet/des Moliner	
EE17	07038A005000530000IE	Molí de Can Blau	
EE73	8001001DD9880S0001RD	Molí de Sang	
nº Ctlg	nº	Elements Etnològics SNU	
EE03	07038A001090110000IJ	Pou des Torrent/den Rafeló	
EE04	07038A001090040000IR	Pou de sa Cova	
EE05	07038A001090060000IX	Pou den Repic/den Socies	
EE15	07038A010000020000II	Molí des Velar de Sa Torre	

EE18	07038A012000570000IU	Molí de Can Comelles/de Can Ballester	
EE19	07038A007000330000IX	Molí de Son Manera	
EE20	07038A010008300000IR	Molí d'en Felet/de Son Baco/Es Molinot	
EE21	07038A010007910000IL	Molí de Son Vaquer	
EE22	07038A009000870000IS	Molí de Son Costa	
EE23	07038A008001540000IG	Molí de Son Boivàs	
EE24	07038A003002290000IU	Molí de Son Massanet	
EE25	07038A009004940000IK	Molí de Can Socies de Tagamanent	
EE26	07038A009005780000IQ	Molí de Can Pietós	
EE27	07038A005002150000IU	Molí aiguader I/Molí den Rebent/ Molí des pont den Tries	

EE29	07038A001000710000IT	Molí de s'Hort den Ferrando	
EE30	07038A001001070000ID	Molí de Sort Nova	
EE31	07038A011009970000IR	Pou de Son Collell	
EE32	07038A011009970000IR	Pou de Son Collell II	
EE33	-	Pou de Galiana	
EE34	07038A013006240000IF	Pou de Son Ripoll	
EE35	07038A010009780000IP	Cups de Sa Torre	
EE36	07038A005000170000IJ	Sínia I	
EE40	07038A002002350000IL	Sínia V	
EE43	07038A002005560000IT	Sínia VIII	

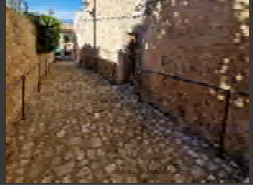
EE47	07038A009003860000IG	Barraca II	
EE48	07038A010008140000IY	Barraca III	
EE49	07038A010008000000IX	Barraca IV/Caseta d'en Damià Son Vaquer	
EE50	07038A010008010000II	Barraca V/Caseta d'en Toni Son Vaquer	
EE51	07038A004000600000IQ	Barraca VI	
EE52	07038A013000360000IW	Barraca VII/Caseta d'en Collet	
EE53	07038A010005270000IG	Barraca VIII	
EE56	07038A001090120000IE	Pont de na Repic	
EE57	07038A005000190000IS	Ponts sobre el Torrent de Pina	
EE58	07038A001090060000IX	Pont des Pou den Rafeló	

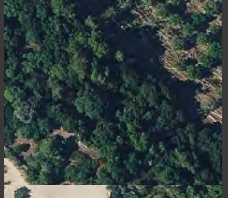
EE60	07038A009090220000IW	Murs de Paret Seca Carretera Sant Joan	
EE61	07038A013090060000IL	Camí des Molinot	
EE62	07038A009090120000II	Camí de ses Coves	
EE63	07038A008090300000IO	Camí de sabó	
EE66	-	Ses Rotes	
EE67	-	Síquia de Son Miró	
EE68	-	Es Torrentó	
EE69	-	Síquia d'Alcoraia	
EE70	-	Síquia de Son Comelles	
EE71	-	Síquia de Son Barceló	

EE72	-	Síquia des Pujol	
EE75	-	Fita de la carretera de Pina I	
EE76	-	Fita del camí vell de Porreres	
EE77	-	Fita del Camí de Randa 1	
EE80	07038A009003890000IL	Qanat de s'Almudaina	
EE81	07038A004090170000IQ	Pont del Tren 2	
EE82	07038A001090120000IE	Pont des Tamarell	

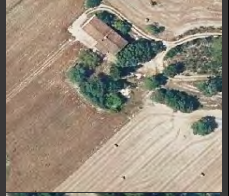
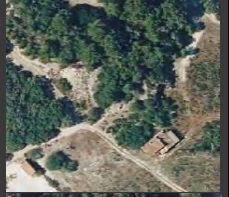
nº Ctlg	Protecció	Escultura Monumental	imatge
EM01		Primera estació del Via Crucis	
EM02		Desena estació del Via Crucis	
EM03		Deotzena estació del Via Crucis	
EM04	BIC	Creu de Gegues	
EM05	BIC	Creu de Son Rafel Mas	
EM06	BIC	Creu de Ca ses Monges	
EM07	BIC	Creu del Calvari	
EM08		Sant Bartomeu	
EM09		Capelleta del Calvari	
EM10	BIC	Escut dels Miralles a Can Xorri	
EM11	BIC	Escut de Ca Na Poeta	

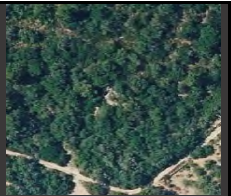
EM12	BIC	Escut de Can Socies de Tagamanent	
EM13	BIC	Escut de Son Rafel Mas	
EM14	BIC	Escut del Rector Manera	
EM15		Escut de la Posada de Son Manera	
EM16	BIC	Escut de ca ses Monges	
EM17	BIC	Escut de Ses Escoles	
EM18	BIC	Escut de Sa Torre	
EM19	BIC	Escut de Galiana	
EM20	BIC	Escut de Son Toni Coll	

nº Ctlg	protecció	Espais Naturals	imatge
EN01		Carreró de Son Rafel Mas	
EN02		Carreró des Campanar	
EN03	ANEI 37	Puig de Sant Miquel	
EN04	ANEI 37	Alzinar de Son Collell	
EN05	ANEI 37	Camí emparedat del Puig de Sant Miquel	
EN08	ANEI 37	Font de sa Cova Celada	

nº Ctlg	Protecció	Jaciments Arqueològics	imatge
JA01	BIC	Son Comelles /Sa Plana	
JA02	BIC	Son Comelles/ Sa Plana	
JA03	BIC	Sa Plana / Son Comelles	
JA04	BIC	Sa Plana / Son Comelles	
JA05		Cova d'en Tomàtiga / Son Vaquer	
JA06	BIC	Rafal Aixat	
JA07		Es Colombars	
JA08	BIC	Es Velar / Sa Torre	
JA09	BIC	Son Costa	

JA10	BIC	Coves de na Cotona / Puig des Moros	
JA11	BIC	Es Rafal / Campaner des Moros	
JA12	BIC	Puig des Moros	
JA13	BIC	Son Fornés	
JA14	BIC	Son Toni Coll	
JA15	BIC	Sabó	
JA16		Son Toni Coll	
JA17		Can Calussa	
JA18	BIC	Can Calussa	
JA19		Son Cuca	

JA20	BIC	Son Company	
JA21		Son Company	
JA22		Puig Moltó	
JA23	BIC	Cova den Xorri	
JA26		Son Maçanet	
JA27		Son Mas	
JA28		Son Ribes	
JA29		Son Ribes	
JA30	BIC	Can Cavaller / Son Ripoll / BIC 0789	
JA31		Son Palou	

JA32		Son Palou	
JA33		Son Palou	
JA34		Son Palou	
JA35		Son Ripoll	
JA36		Mianes	
JA37		Mianes Vell	
JA38		Son Castanyer	
JA39		Son Deixotte	
JA40		Mianes	
JA41		Mianes	

JA42		Mianes	
JA43		Es Molí / Tagamanent	
JA44		Tagamanent	
JA45	BIC	Es Molinot / Son Comelles	