

MEMÒRIA

1 RESUM CRÍTIC DE LA INFORMACIÓ I OBJECTIUS URBANÍSTICS

De la informació obtinguda a la documentació corresponent s'ha tret una visió del desenvolupament històric de Santa Maria del Camí, del seu estat actual i, extrapolant dades, del seu propi esdevenir.

Ens trobam davant una població que no presenta greus problemes urbanístics, el desenvolupament de la qual ha estat pausat i bastant equilibrat.

Hem vist que la població ha arribat als 4.000 habitants, que està en creixement i que el seu nivell econòmic és superior a la mitja provincial. Hem vist també que el component agrari de la Renda no és molt important, configurant-se les activitats relacionades amb el camp com a activitats marginals, en molts de casos serveixen de complement d'una renda obtinguda per altres medis, principalment salaris.

S'observa una tenència de vehicles (24 per cada 100 habitants) superior a la mitja provincial, i uns acceptables mitjans de comunicació, principalment amb Inca i Palma, per carretera i ferrocarril.

S'observa també un alt nivell comercial i uns Serveis en clara expansió.

No s'ha observat ni ha quedat reflexada a la informació pública de l'Avanç, una demanda de major serveis socials. Sembla que hi ha satisfacció en el camp escolar i de l'habitatge que és relativament econòmic i se situa dins un entorn acceptable.

Hi ha demanda d'espais esportius i, en menor mida de zones verdes o espais lliures públics.

S'observen deficiències importants al clavegueram, xarxa d'aigua i enllumenat.

Factor important en el camp urbanístic és el desenvolupament previst pels FF.CC. Les freqüències que preveu FEVE, explicades a la Informació, dificulten l'expansió del casc urbà situat al nord de la via fèrria. No obstant existeix una pressió política municipal, reflex de les tendències espontànies, de creixement en aquesta zona.

S'ha de solucionar el tema d'enllaços amb l'autopista i les vies de ronda.

El pressupost municipal té un ràpid increment, molt superior a la depreciació de la moneda, principalment en els darrers anys, així mateix s'observa un major augment de les despeses de Personal i corrents de Compa de Béns i Serveis que les dotacions a inversió.

De les dades obtingudes a la informació es podria destinar a Inversions de l'ordre de 5.700.000 ptes. anuals (1.981), la qual cosa tampoc permet preveure grans realitzacions.

De tot el qual es desprèn:

1) És raonable preveure un pausat creixement de la població i en conseqüència és raonable preveure un augment del futur sòl urbà residencial, així mateix conservant una adequada proporció amb la població actual.

2) Aquest creixement de la població i del sòl a urbanitzar s'ha d'acompanyar d'una millora substancial a la dotació d'infraestructures, especialment bàsiques: aigua, clavegueram i enllumenat a l'actualment sòl urbà. I també de la dotació de majors i millors espais lliures i esportius. Aquestes atencions han d'esser prioritàries i absorbiran en un futur pròxim una part molt important de la capacitat de gestió i finançament municipal.

3) La insuficiència de capacitat de l'actual carretera Palma-Inca planteja dues conseqüències a nivell insular:

- a) necessitat d'una nova via ràpida, a l'exterior de les poblacions pel trànsit rodat.
- b) necessitat de potenciar al màxim la utilització dels ferrocarrils pel transport de viatgers principalment.

Per al municipi de Santa Maria del Camí aquests fets es tradueixen en:

1) L'augment de la densitat de trànsit ferroviari suposa un fre al creixement de la població cap al nord.

2) És necessari un enllaç de l'àrea urbana amb la via ràpida Palma-Inca

Aquest enllaç no es pot realitzar a través del casc urbà, excepte costoses expropiacions i una desfiguració del mateix i pèrdua del seu ambient i aquestes consideracions duen a la conveniència d'establir una via de Ronda d'amplària proporcionada al tamany de la població que canalitzi els fluxes de transit rodat per l'exterior del casc urbà.

3) La construcció de la via ràpida ha comportat sense cap dubte, una minva de la capacitat comercial de Santa Maria del camí, que ven productes i serveis al llarg de l'actual travessia, encara que, per una altra banda, juntament amb l'expansió del trànsit ferroviari, pot facilitar un creixentament d'una tendència espontànea a l'assentament de població que viu a Santa Maria del Camí i treballa a Palma o a Marratxí. La qual cosa obliga a preveure una demanda de sòl residencial major que la que es derivaria de considerar únicament el sòl corresponent a l'expansió demogràfica vegetativa.

4) Amb una voluntat de fer front l'esmentada disminució de llocs de treball, deguda a la desviació del trànsit rodat Palma-Inca per la futura via ràpida, fa preveure una zona d'assentament de petites indústries, principalment alimentàries i artesanals i serveis seguint una altra tendència espontània detectada, i avui dispersa pel municipi, principalment al llarg de la carretera Palma-Inca, no amb la intenció d'agrupar les existents sinó de potenciar la nova creació i en tot cas facilitar l'expansió de les actuals.

5) Finalment i sense que siguin les menys importants s'han de destacar dues realitats dignes de protecció:

a) La, en general, elevada qualitat ambiental de l'hàbitat humà en el casc de Santa Maria del Camí.

b) L'imponent massa forestal no degradada, de les falces meridionals de la Serra Nord.

Ambdós fets hauran d'esser objecte de fortes determinacions a les presents Normes per esser preservats i conservats per evidents motius ambientals, paisatgístics i ecològics.

2 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

2.1 Delimitació del sòl urbà

Per efectuar aquesta delimitació s'ha partit del cadastre d'urbana i s'ha comprovat que no existeixen grans llacunes, ajustant-se correctament el perímetre edificat i complint-se a l'interior del sòl que tributa per urbana la condició legal d'estar format per àrees consolidades per l'edificació al manco a 2/3 de la seva superfície. L'altra condició legal alternativa, l'existència de serveis, no pot esser tenguda en compte, en aquest cas, per mancar completament la xarxa de clavegueram i parcialment la resta dels serveis.

Existeixen algunes "illes" no edificades que queden incloses en sòl urbà, la qual cosa pot parèixer un tracte favorable, però en examinar la trama i dotacions proposades, en sòl urbà, es podrà comprovar que aquests espais inedicats s'aprofiten, en part, per a dotació d'espais lliures, restablint d'aquesta menera l'equilibri. (Veure annex I de Normativa).

Al plànol 3.1.1. figura la justificació de que a la limitació adoptada l'edificació ocupa més de 2/3 dels terrenys aptes per a la mateixa.

S'inclouen en sòl urbà el cementeri municipal amb la seva possible ampliació i fora del casc urbà Ca'n Borreó i Son Llaut.

2.2 Delimitació del sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable s'exten, en forma de taca d'oli al llarg del perímetre del sòl urbà, amb majors espais en la direcció Oest on existeix una tendència espontània de creixement.

L'expansió natural a l'Oest és lògica per la major relació amb Palma i Marratxí, encara que és una curiosa i inexplicada tendència de moltes poblacions, si no son impedides.

La segona tendència espontània de creixement es dirigeix cap al Nord i es justifica per raons de micro-clima i vegetació, tal vegada també per raons històriques.

No obstant l'existència de la via fèrrea aconsella no afavorir aquesta tendència; així mateix, per motius relacionats amb el subministrament de l'aigua (vegi's acord plenari de 7 de juliol de 1.981), s'ha urbanitzat a Ca'n Borreó, amb baixa densitat.

2.3 Assignació d'usos

a) Sòl urbà.

El sòl urbà actual es destina preferentment a l'ús de l'habitatge. Es propugna una tipologia edificatòria similar a l'existent al casc actual; aquesta tipologia es perllonga en el sòl urbanitzable fins a la via de Ronda, excepció feta de la zona de Serveis.

b) Sòl urbanitzable.

A part de l'extensió del casc actual assenyalada en el paràgraf anterior, a l'Oest de la població s'estableix una zona reservada a usos industrials i de tallers, compatibles amb la vivenda, amb una tipologia edificatòria semblant a la del casc però que facilita l'assentament de petites indústries, tallers, artesanies i serveis. La situació d'aquesta ve justificada per la tendència actual i per la major proximitat a Palma i Marratxí.

Per una altra banda i devora el Camp de futbol existent es preveu una zona d'ús esportiu, així com el manteniment de la "Voltadora".

A l'exterior de la via de Ronda i com a transició al sòl no urbanitzable es preveu una zona d'ús de habitatge aïllat en parcel·les petites.

Al nord de la via fèrrea es situa una altra petita zona de habitatge aïllat en parcel·les majors i en conseqüència de menor densitat.

c) Sòl no urbanitzable.

El seu ús primordial és l'agrícola o forestal i aquest ús serà objecte d'especial protecció i objectiu prioritari de les presents Normes.

Aquest és un tema difícil del planejament actual per la manca de coordinació entre legislació urbanística i normativa del Ministeri d'Agricultura.

És evident la necessitat de protegir el sòl agrícola i el seu ús per fer front a la demanda de sòl rústic per a segones residències, cases de cap de setmana, etc...

Aquesta demanda, a primera vista pot parèixer interessant per crear treball en el terme però a mes llarg termini, a més d'impedir una millor i racionalització de l'Agricultura pot impossibilitar físicament i econòmicament la concentració parcel·lària, produeix un deteriorament paisatgístic (tema important, inclús econòmicament, a la nostra regió de monocultiu turístic) i crea greus problemes al Municipi en originar demandes de costosos serveis en uns nuclis de població dispersos i molt extensius, i en conseqüència gravosos i no fàcilment compensables a través de la fiscalitat.

És veritat que, avui, l'Agricultura i en major mesura el bosc no tenen relevància econòmica, però les circumstàncies poden variar i sera neci dilapidar aquests potencials sense cap raó.

Com a conseqüència de tot el que s'ha exposat, i havent pogut comprovar la forta parcel·lació rústica del terme a la banda agrícola (no a la part forestal) pareix que existeix espai suficient per atendre una raonable demanda de segones residències, sense que existeixi perill de formació de nucli de població, però és absolutament necessari evitar tota nova parcel·lació rústica i per això s'estableixen les parcel·les mínimes en 21.300 m². per al sòl agrícola i extensiu i 100 has. per al sòl forestal.

A la zona Agrícola Intensiva, per les seves especials característiques de conreu, en reguiu, en petites explotacions familiars, finsitot a temps parcial, s'autoritza una possibilitat de parcel·les menors que puguin arribar fins a la quarterada.

2.4 Altres proteccions

A part de la protecció de què ha d'esser objecte el sòl agrícola i forestal expressada en els apartats anteriors s'estableix una protecció general sobre el sector central del casc urbà, amb la finalitat principal de preservar les seves característiques ambientals i unes proteccions específiques sobre edificis, paratges, elements arquitectònics, urbanístics o arqueològics, que tinguin un valor històric, artístic o paisatgístic.

Aquestes proteccions específiques s'assenyalen en els plànols i es recullen en un Catàleg de proteccions.

Per a un adequat informe del Consistori a les obres a realitzar a les zones

protegides que puguin afectar els elements catalogats, es proposa la constitució d'un Patronat Històric-artístic de caràcter consultiu i assessor.

El catàleg s'ha de considerar com a un element no definitiu, sinó subjecte a constants modificacions i ampliacions en la mesura en què puguin canviar les circumstàncies i puguin aparèixer nous elements dignes de protecció.

2.5 Capacitat de població.

A la fase d'Informació s'han previst 5.000 habitants com a sòtil de població per a l'any 2.000, extrapolant la curva de creixement i partint d'una població actual de 4.000 habitants.

Vegem la població que és capaç d'allotjar el sòl urbanitzable previst.

2.5.1 Zona de casc (1) (en sòl urbanitzable)

Es preveu una tipologia d'edificació similar a la del casc urbà: planta baixa + 2 pisos.

Es suposa que una vegada ordenat i urbanitzat la superfície de solars serà, aproximadament, el 50 % del total, o sigui:

$$1/2 \times 82.197 = 41.098 \text{ m}^2.$$

S'ha de suposar que no tots els edificis arriben a les dues plantes (fet freqüent en el casc actual) i que moltes de les plantes baixes dels edificis no es destinaran a habitatge.

Per arribar a resultats concrets se suposa que a cada trast es construeixen dues plantes pis destinades a habitatge.

Es preveu una ocupació a planta pis del 40 %, per tant llavors:

$$\frac{41.098 \times 2 \times 40}{100} = 32.879 \text{ m}^2.$$

i suposant 120 m²./habitatge i 3'3 hab./habitatge, els futurs habitants seran:

$$\frac{32.879}{120} \times 3'3 = 904 \text{ hab.}$$

La densitat serà: 110 hab./hectàrea.

2.5.2 Zona de serveis (2)

En principi no prevista per allotjar població sinó per a instal·lacions de petites i mitjanes indústries compatibles amb l'habitatge, artesanies, emmagatzament, serveis, tallers, etc..., no obstant alguna població existirà.

Es preveu a la normativa una edificabilitat del 100 % a planta baixa i del 40 % a planta pis, permetent-se únicament aquestes dues plantes. No es permet la construcció de vivenda a planta baixa.

En contreure vials, espais lliures, equipament, etc., la superfície edificable neta (trasts) quedarà aproximadament del 50 % de la total, o sigui:

$$\frac{56.009 \text{ m}^2}{2} = 28.004 \text{ m}^2.$$

i en la seva planta pis:

$$\frac{40}{100} \times 28.004 = 11.20 \text{ m}^2.$$

Aquesta superfície podrà destinar-se a habitatge, oficines o serveis, si es suposa que aproximadament la meitat es destina a habitatge:

$$\frac{11.202}{2} = 5.601 \text{ m}^2.$$

i suposant 120 m²/habitatge i 3'3 hab./habitatge, s'obté:

$$\frac{5.601}{120} \times 3'3 = 154 \text{ hab.}$$

La densitat resultant és de 28 hab./hectàrea.

2.5.3 Zona extensiva (3)

Zona de xalets o vivendes unifamiliars aïllades de densitat mitja.

Se suposa una superfície de solars del 50 % de la global, o sigui:

$$\frac{68.668}{2} = 34.334 \text{ m}^2.$$

Es tendrà un coeficient net de 1 m³./m². o sigui:

34.334 x 0'33 = 11.330 m². en vivenda, i en conseqüència:

$$\frac{11.330}{120} \times 3'3 = 312 \text{ hab.}$$

La densitat resultant és de 46 hab./hectàrea.

2.5.4 Zona extensiva (4)

Zona d'habitatges unifamiliars de baixa densitat.

Es suposa una superfície en trasts del 50 % de la zona, o sigui:

$$\frac{49.600}{2} = 24.800 \text{ m}^2. \text{ de solars}$$

i, com a anteriorment:

24.800 m² x 0'166 = 4.133 m². en vivenda

i els habitants possibles:

$$\frac{4.133}{120} \times 3'3 = 144$$

La densitat resultant és de 23 hab./hectàrea.

Amb tot l'anterior obtenim:

Zona Cas (1): 904
 Zona Serveis (2): 155
 Zona Extensiva (3): 312
 Zona Extensiva (4): 114

1.485 habitants.

Sumant els actuals habitants aproximadament uns 4.000 i tenint en compte un replè del casc actual i un petit augment de població en sòl no urbanitzable, (veure quadre Annex IV), com a màxim s'arriba a un poc més del doble de la població actual. Es evident que abans d'arribar a aquesta xifra serà precisa una revisió de les Normes Subsidiàries actuals o la redacció d'un Pla General.

Per altra banda, donada la rigidesa de la normativa urbanística, i la seva aplicació de cada dia més exigent, seria perillosa una excessiva prudència a les previsions que podrien donar lloc a un monopoli del sòl edificable i en conseqüència un fictici encariment del mateix.

2.6 Xarxa Viària

No es preveuen grans transformacions viàries en el sòl urbà actual per motius ja expressats de no desfigurar el mateix, havent-se optat per realitzar l'enllaç de la futura Via Ràpida amb el tram viari del poble i amb les carreteres d'Inca i Bunyola, a través d'una via de Ronda perifèrica, de manera que existeixin grans fluxos circulatoris travessant el casc actual.

Les característiques de d'aquesta Via de Ronda queden grafiats al plànol 3.3.2.

2.7 Xarxa d'aigües

Com s'ha pogut comprovar a la fase d'informació la xarxa d'aigua potable és molt precària, es preveu una quasi completa renovació de l'existent i la seva perllongació a tot el sòl urbà.

Amb l'adquisició dels pous de Ca'n Borreó i els subministraments existents no s'aprecia cap problema de manca permanent d'aigua.

2.8 Xarxa de clavegueram

Es preveu una xarxa separativa. No existeix actualment xarxa de clavegueram sanitari i es preveu la seva implantació total al sòl urbà.

Les aigües resultants es duran als terrenys assenyalats al plànol 3.3.5.1-bis on s'hi troben dues alternatives, en fase d'estudi actualment. Alternativa I, a partir del punt de recollida es bombejarien cap a la via del ferrocarril fins arribar a la conca hidrològica de Palma on es durien paral.leles a la via, per gravetat, s'integrarien a la xarxa d'EMAYA.

Alternativa II: en el punt de recollida assenyalat, es duria a terme la depuració de les aigües i l'afluent es duria, per gravetat, fins el torrent de Biniali, per Son Mascaró, confluint amb el col.lector de les aigües pluvials.

En el que es refereix al drenatge de les aigües pluvials, existeixen ara algunes conduccions inconnexes que a més s'aboquen al camp, dins o al costat del casc urbà.

Es preveu una xarxa completa de drenatge, paral.lela a la del clavegueram sanitari, amb un col.lector fins a la carretera de Santa Eugènia que duria les aigües al Torrent de Biniali a través de Son Mascaró, juntament amb les aigües depurades procedents del clavegueram sanitari a l'Alternativa I.

2.9 Enllumenat i pavimentació

Als plànols d'informació es pot comprovar l'estat d'ambdós serveis i es preveu la completa implantació o millora dels mateixos.

2.10 Equipament públic

De la informació obtinguda i de la participació ciutadana a la fase d'Avanç no s'aprecien fortes demandes d'equipament públic. Únicament s'ha detectat demanda de sòl esportiu i en menor mesura de zones verdes.

Aquestes normes potencien i afavoreixen el següent equipament:

- a) previsió d'una ampliació del sòl destinat a l'ús esportiu.
- b) Construcció d'un nou escorxador a la Zona de Serveis.
- c) Millora de l'edifici municipal a la Plaça d'Espanya i la seva assignació a un ús cultural, administratiu polivalent.
- d) Creació de nous Passos i Zones Verdes.

D'aparèixer altres demandes majors d'equipament aquestes podran esser fàcilment ateses a mesura que es vagi transformant en urbà el sòl urbanitzable amb les reglamentàries cessions de terrenys per a aquests usos.

2.11 Sistema d'espais lliures

A part els nous espais lliures que es vagin obtenint en transformar en urbà el sòl urbanitzable, es preveu un sistema d'espais lliures en el casc urbà en el qual es situa principalment:

1) La Plaça d'Espanya ja existent que s'ha de protegir d'una excessiva invasió d'aparcaments.

2) L'espai lliure al final del carrer Fra Albert Borguny que en no estar en contacte amb el trànsit rodat té excel.lents condicions per esser una zona de descans i joc de nins petits.

3) Una nova plaça a l'illa 37 del parcel.lari, amb ús de plaça pública.

4) Un passeig a l'illa 26 del pla parcel.lari que enllaça la nova plaça esmentada anteriorment, amb el carrer Bernat de Santa Eugènia.

5) Dues places públiques, com a zones de descans amb arbres i bancs, a l'illa 24 del parcel.lari.

6) Un passeig públic a l'illa 57 del parcel.lari, vora el carrer de Sant Jordi.

3 CRITERIS PER A L'ACCIÓ MUNICIPAL

Es proposa que en el termini de vigència de les presents Normes, l'acció municipal s'ha de concentrar a la completa urbanització i dotació de serveis en el sòl urbà i els mínim equipaments prevists a les presents Normes.

De la nova urbanització, en principi, s'ha d'encarregar la iniciativa privada, degudament fiscalitzada per l'administració municipal, fins i tot en els "illots" no urbanitzats del sòl urbà en els quals els propietaris del polígons d'actuació hauran de cedir a l'Ajuntament, degudament urbanitzats, els espis lliures i vials continguts en el polígon.

En tots els casos de nova urbanització s'actuarà pel sistema de compensació, excepte a la Unitat d'Actuació V i en cas d'incompliment, en què l'administració municipal podrà aplicar el sistema d'expropiació.

4 ESTUDI ECONÒMIC

1) L'evolució del Pressupost Municipal des de 1.975 a 1.983 ha estat la següent: (veure quadre annex I)

Consideram la tendència d'inversions reals excloses les transferències de Capital, ja que a llarg termini no es pot augmentar l'endeutament indefinidament, aquest endeutament té uns terminis de reintegrament i uns interessos. Observam que la inversió real s'ha comportat com a element residual del pressupost corrent, ja que ha estat constant voltant els 4.000.000 de ptes. anuals (Pessetes constants de 1.983) a excepció dels darrers anys que ha augmentat degut als crèdits. En conseqüència, creim oportú

d'analitzar la capacitat de financiació derivada del pressupost corrent.

La sèrie dels nou pressuposts de 1.975 a 1.983 ambdós inclosos, és suficientment extensa per a que contengui variacions conjunturals i estructurals tant polítiques com a econòmiques, per a que pugui suposar-se que ens marca una tendència suficientment bona per fer previsions a llarg termini.

Més que l'evolució del pressupost en el seu conjunt, ens interessa contemplar el comportament de les inversions reals durant el període observat. Ens hem adonat de què l'import de les esmentades inversions, en pessetes constants de 1.983, es manté voltant els 4.000.000 de ptes. anuals. A 1.982 i 1.983 varen pujar bruscament perquè varen ésser finançades per operacions de capital.

Si depuram els dos darrers anys, deduït de les inversions reals el saldo net de les transferències de Capital actives i passives, ens queda una inversió real, en ptes. constants de 1.983, de 9.163.000 ptes. per a 1.982 i 4.877.000 ptes. per a 1.983.

Aquests dos darrers anys corregeixen la tendència cap amunt de la sèrie dels anys 1.975 a 1.980. Ajustant aquesta sèrie conjunta de nou anys pel mètode dels mínims quadrats, obtenim la corba d'inversió real en pessetes constants de 1.983, següent:

$$I.R. = 2311 + 373 x$$

amb un coeficient de correlació del 0'49 que consideram baix.

Considerant els anys 1.977 i 1.978 d'una inversió real excepcionalment baixa, ens inclinariem a considerar que la funció d'inversió real pot acostar-se a :

$$I.R. = 4.171 + 373 x$$

d'on:

I.R. = Inversió Real

x = Període en anys de 1 any començant a 1.983

373 (mils de pessetes) és la taxa d'augment real estimat d'inversió real per any.

4.171 (mils de pessetes) és la mitja aritmètica d'inversió real del període 1.975-1.983

2) Resum inversió prevista.

Segons es despren de les dades tècniques, la inversió total prevista per al desenvolupament del pla, és la que es resumeix a l'annex II.

Pels serveis de l'enllumenat Públic, Aigua Potable, Xarxa de Sanejament i

Evaquació d'Aigües Pluvials, s'ha suposat que el 30 % de les esmentades inversions serien finançades per l'Estat o Consell i el 70 % de la resta a través de Contribucions Especials.

3) Viabilitat econòmica del pla.

Des del punt de vista que ens ocupa, la viabilitat del pla quedarà definida per la possibilitat de finançar la inversió prevista amb els recursos disponibles des de les tres fonts de finançament:

- Ajuntament.
- Consell o Estat.
- Particulars.

que hauran de coordinar en el temps les seves aportacions.

Ajuntament

Segons el quadre resum d'inversió prevista correspondria a l'Ajuntament el finançament de pessetes 141.430.000

Que hauria de finançar amb:

- El producte de les vendes dels terrenys d'aprofitament mig (vegi's annex III) 43.213.750
- El pressupost municipal haurà de cobrir la resta de 141.430.000

Segons els nostres càlculs, per cobrir el pressupost de 98.216.250 d'inversió amb el pressupost ordinari i donant per bona la previsió d'inversió real (I.R. = 2.311 + 373 x), es precisen 19 anys. Encara que, per l'evolució dels pressuposts, consideram aplicar la previsió (I.R. = 4.171 + 373 x) iniciat a 1.983, amb la qual cosa es precisen els 15 anys 1.984-1998 ambdós inclosos.

Consell o Estat

Hauria d'aportar 178.142.000 ptes. en el termini de 15 anys, o sigui en el període de 1.984-1.998.

Particulars

Haurem de desglosar les aportacions previstes en dues parts:

- Les que provenen de la nova urbanització de pessetes 633.700.000

- Les que provenen de les contribucions
especials per al desenvolupament i execució
dels serveis prevists 340.547.300

S'han de descartar la inversió de la nova urbanització que recau directament sobre els compradors dels solars urbanitzats. En conseqüència, consideram exclusivament les contribucions especials de 340.547.300 que igualment s'hauran de recaptar en el mateix període 1.984-.998 i distribuïdes en el temps paral·lelament al moment de realitzar les inversions.

Aquestes contribucions especials suposarien una càrrega fiscal adicional d'aproximadament 6.000 ptes. per habitant i any.

4) Conclusions

La situació geogràfica del municipi, el seu entorn així com la seva estructura econòmica, fa suposar que en un termini raonable no experimentarà grans canvis demogràfics.

La realització del pla s'haurà de realitzar condicionat per la capacitat de finançament del mateix. Segons el quadre resum d'inversió prevista, veim que el cost total puja a 1.336 milions de pessetes, o el que equival a una inversió per habitant d'aproximadament 330.000 ptes. El major pes d'aquesta inversió recau directament sobre els particulars, amb un total de 981.372.700 ptes. D'aquest import la major part correspon a la nova urbanització amb 633.700.000 ptes. La inversió en aquesta nova urbanització serà financiada directament pels compradors de parcel·les, encara que a efectes de l'estudi que realitzam és molt important la seva realització ja que contribueix al finançament del pla amb 87.000.000 de ptes., per la venda dels terrenys resultants del 10 % d'aprofitament mig (segon annex núm. III).

5) Financiació del pla.

S'ha considerat en el període 1.984-1.998 i sempre els valors en pessetes són pessetes constants de 1.983.

Es precisa:

1.- Que l'estat o Consell contribueixi amb 217.000.000 de pessetes en el període indicat.

2.- Que el pressupost municipal permeti amb recursos corrents finançar 49.829.425 pessetes.

3.- Que es gravin contribucions especials que durant 15 anys suposaran entorn de 6.000 ptes. per habitant i any.

4.- Que es realitzi la nova urbanització i que en el termini 1.984-1.998 es venguin els terrenys propietat de l'Ajuntament que provenguin de l'aprofitament mig.

Tot això és precís que es coordini de manera que coincideixin els ingressos amb les inversions a realitzar, amb la finalitat de que no es produeixin desfassaments financers importants.

5 LÍMIT DE VIGÈNCIA DE LES PRESENTS NORMES

Per norma legal les Normes Subsidiàries tenen vigència indefinida.

No obstant és convenient establir uns criteris que actuïn com a senyals d'advertència de la conveniència de revisar les Normes o redactar un Pla General. Aquests criteris o advertències són:

1) Augment de població. Les presents Normes estableixen un màxim de població de 10.195 habitants. En rebassar la xifra de 7.000 habitants serà necessari procedir a la revisió de les Normes.

2) Aconseguiment d'objectius bàsics. Hem vist que les presents Normes estableixen com a objectiu bàsic durant la seva vigència, l'aconseguint de la completa urbanització del sòl urbà actual, i dels mínim equipaments col·lectius. Una vegada aconseguits aquests objectius, independentment de la població, a la qual s'hagi arribat, s'hauran de revisar aquestes Normes i fixar nous objectius més ambiciosos.

3) Per una altra banda poden aparèixer circumstàncies polítiques, econòmiques o socials noves i imprevisibles o almenys imprevistes ara, que obliguin a una anticipada revisió de les Normes.

Palma de Mallorca, Març de 1.983.

(Corregit de conformitat amb els acords Plenaris de dates: 5 de juliol de 1.984 i setembre de 1.985) i les prescripcions de la Comissió d'Urbanisme de juny de 1.987.