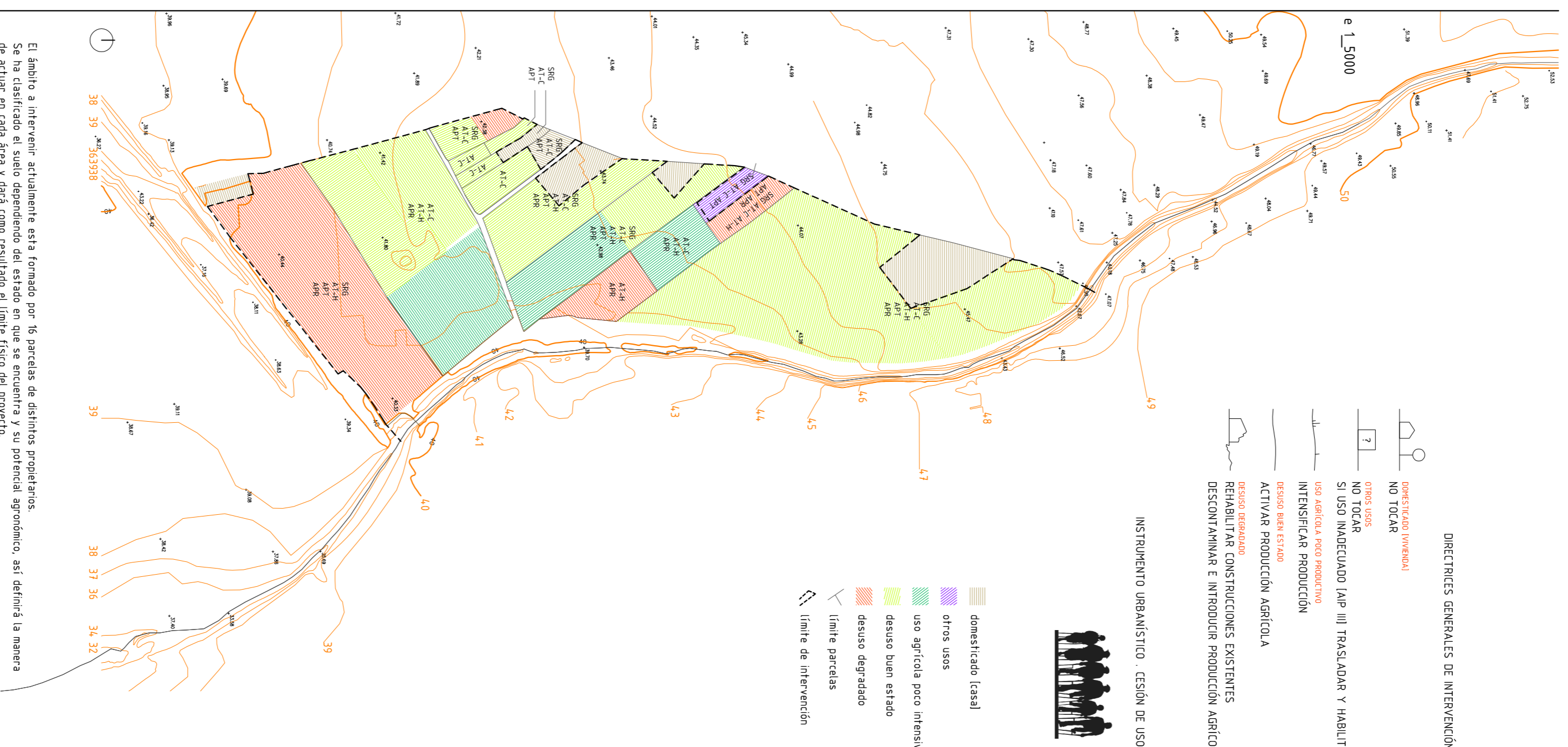


PARCELAS EN DESUSO . VARIOS PROPIETARIOS
PARCELARIO EXISTENTE Y ESTADO DEL SUELO



EXISTENTE

INTERVENCIÓN

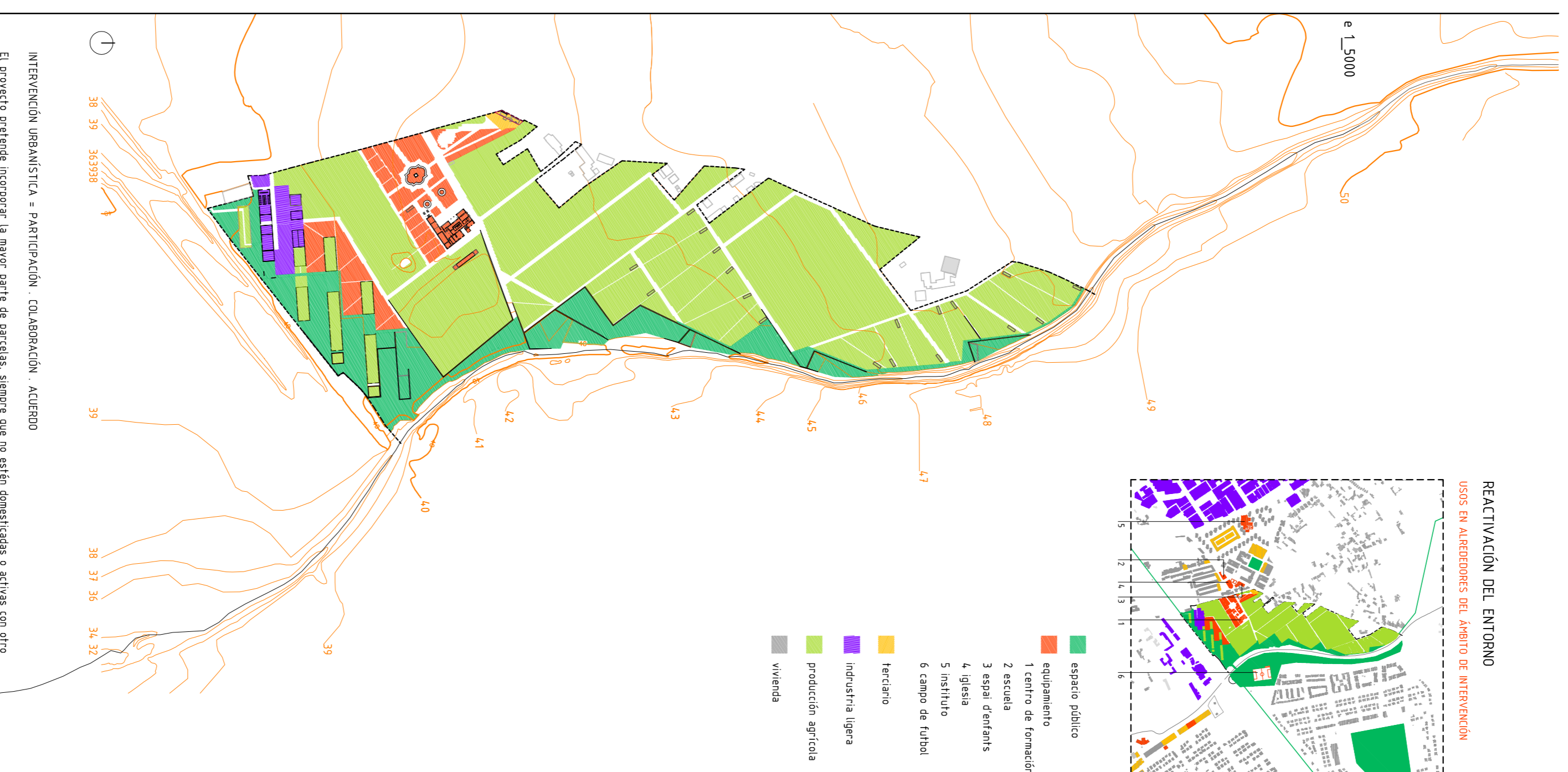
GESTIÓN URBANÍSTICA

REACTIVAR ÁREA . ESTABLECER ACUERDO PARA USO DE TODO EL ÁMBITO .

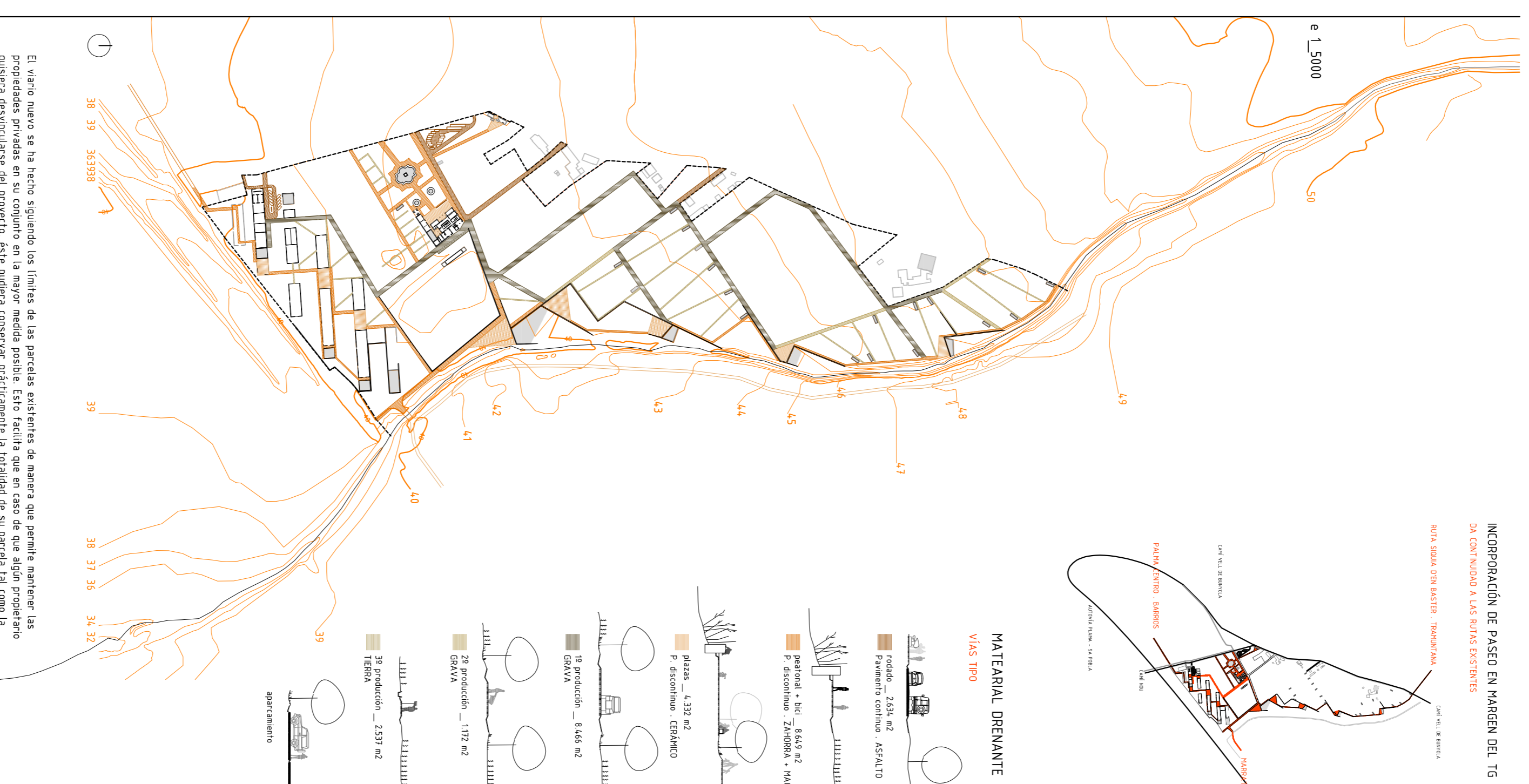
MANTENER PROPIEDAD . FRAGMENTACIÓN MÍNIMA DE PARCELAS .

CESIÓN DE USO

INSTRUMENTO URBANÍSTICO . CESIÓN DE USO
NUEVO USO DEL SUELO



VÍAS DE TIERRA RESPETANDO LÍMITES DE PARCELA
NUEVO VIARIO Y "PARCELARIO"



El ámbito a intervenir actualmente está formado por 16 parcelas de distintos propietarios. Se ha clasificado el suelo dependiendo del estado en que se encuentra y su potencial agrario, así definiendo la manera de actuar en cada área y dar como resultado el límite físico del proyecto.

CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN (PTI Majorca)

SPP - Sòl RÒSTIC PROTEGIT

APR - Àrea de prevenció de riscos

APT - Àrea de protecció territorial - AP - Àmbit d'intervenció paisatgística

SNC - Sòl RÒSTIC COMÚ

AT - Àrea de transició

AT-C - Àrea de transició d'importància

DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS QUE AFECTAN AL ÁMBITO PRINCIPAL

— **Protecció i edificació ambiental** - US CONDICIONAT A INFORME DE MEDI AMBIENT

— **Activitats del sector primari** - CARÀCTER EXTENSIU - US ADREÇ A TOTES LES CATEGORIES DE SRA

— **SI ACTIVITAT COMPLEMENTÀRIA** - VENIDA DIRECTA DE PRODUCTES DE LA EXPLOACIÓ

— **Activitats del sector secundari** - INDÚSTRIA DE TRANSFORMACIÓ AGRÀRIA - US CONDICIONAT - EDIFICIS ANEXLS A FINS A 20%

— **TRACTAMENT DE PRODUCTES DE LA PROPIA EXPLOACIÓ AGRÀRIA**

— **Equipaments** - SENSE CONSTRUCCIÓ - USOS POSSIBLES: CENTRES CULTURALS, ENMAGAZENATGE I COMERCIAL, A EDIFICIS PREEXISTENTS - USOS DOCENTS EDUCATIUS I SOCIOASSISTENCIALS NOVES A LES "AT" - EN "APR" - MARGEN DE MEDI AMBIENT

INTERVENCIÓN URBANÍSTICA = PARTICIPACIÓN - COLABORACIÓN - ACUERDO

El proyecto pretende incorporar la mayor parte de parcelas, siempre que no estén demarcadas o activas con otro uso compatible.

El instrumento urbanístico convencional para juntar estas parcelas es la expropiación, en caso de que se interviniera desde la administración, y en caso privado se procedería a la compra las tasas de interés de los propietarios de cada parcela por un mismo importe de un grupo de inversores que trabajara conjuntamente.

Para poder hacer uso del suelo y al mismo tiempo respetar la propiedad de éste lo más recien hoy en día es la cesión en renta, esto implica una decisión en plazo. Partiendo de que es improbable que la administración Municipal pueda hacer uso de este tipo, y en la actual situación económica el alquiler no es una solución real para el proyecto que se plantea.

Como alternativa se plantea que los propietarios formen parte del proyecto haciendo cesión del suelo que no utilizan, de forma que sean participes en la gestión del conjunto de parcelas, así como de resto de edificios que adorne el espacio. Los propietarios podrán mediar en la agricultura ecológica y de proximidad con una salida segura al mercado, teniendo derecho de uso del conjunto total de parcelas, la calidad de sus suelos aumentará y se beneficiarán de todo lo que se genere en el centro de integración social y laboral (comercio, productos...)

"Las relaciones ciudad-ciudad ya no se plantean en términos de oposición o de dependencia, sino en términos de coexistencia como a nivel asociativo, se plantean en términos de simbiosis. Esta sólo se realicará si existe el consentimiento, si no hay consentimiento, de los espacios de vida." - Berkeley (1999) - AP - El suelo físico sigue el principio de uso compartido"

El viario nuevo se ha hecho siguiendo los límites de las parcelas existentes de manera que permite mantener las propiedades privadas en su conjunto en la mayor medida posible. Esto facilita que en caso de que algún propietario quiera desvincularse del proyecto, éste pudiera conservar prácticamente la totalidad de su parcela tal como la tenía.

PÚBLICO - PRIVADO

Las vías destinadas a la producción tendrán un carácter más privado frente al viario cedido y el paseo público que serán pavimento de uso público.

MATERIAL DRENANTE

Las vías de acceso al ámbito del proyecto estarán asfaltadas, mientras que el paseo público, las vías destinadas a la producción tendrán un pavimento duro pero al mismo tiempo permeable.