

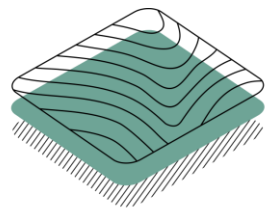
NS de Sant Joan

Complimentació de prescripcions.

De l'acord de la CIOTU, de dia 28 d'octubre de 2016, d'aprovació definitiva amb prescripcions de la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament al Pla Territorial Insular de Mallorca

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

Març 2023



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa coordinadora de l'equip*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Alejandro Pílares García, *geògraf*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a

07004 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament de Sant Joan

Carrer Major, 61

07240 Sant Joan

Tel. 971526003

www.ajsantjoan.net

Índex

I. INTRODUCCIÓ	5
II. MEMÒRIA	6
1 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	6
2 COMPLIMENT DE PRESCRIPCIONS	7
3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	25
3.1 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ	25
3.2 ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	29
3.3 ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	29
3.4 SISTEMES GENERALS	29
4 LES XIFRES DE LA MODIFICACIÓ	30
4.1 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	30
4.2 SÒL URBÀ	30
4.3 CAPACITAT DE POBLACIÓ.	33
4.4 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE TRANSFORMACIÓ QUE COMPORTA LA PRESCRIPCIÓ 13a I LA SUFICIÈNCIA DE RECURSOS HÍDRICS DISPONIBLES	35
5 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	40
6 RESUM EXECUTIU	41
III. ESTUDIS ECONÒMICS	44
1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	45
2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	46
2.1 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES MUNICIPALS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS	46
2.2 ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS MUNICIPALS DERIVATS DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS	48
2.3 IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL	49
3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	52
3.1 VALORACIÓ DEL SÒL	53
3.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	55
3.3 VIABILITAT DE LES ACTUACIONS	56
IV. NORMATIVA URBANÍSTICA	58

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	77
ANNEX I. VALORACIÓ DEL SÒL EN ORÍGEN	79
ANNEX II. ESTUDI DE MERCAT	84

I. INTRODUCCIÓ

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 28 d'octubre de 2016, va prendre l'acord aprovar definitivament la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Joan al Pla Territorial Insular de Mallorca, ara bé, subjectant-la a un seguit de prescripcions.

El present document és, per tant, el de tractament i complimentació des les 18 prescripcions interposades per la CIOTU.

Les prescripcions que seguidament es treballen son, entre d'elles, de diferent abast i naturalesa. Dotze d'elles proposen modificacions en la redacció d'articles de la normativa urbanística, dues proposen canvis en la cartografia, una entorn al tram de ronda, una proposa la modificació dels espais lliures públics inclosos dins els estàndards, una altra proposa la revisió de la classificació i qualificació de diferents àmbits suspesos, que implica, entre d'altres, la disminució de la superfície de sòl urbà, l'ordenació del àmbits i, amb això, la delimitació de tres unitats d'actuació i, en darrer lloc, una proposa canvis en la gestió urbanística de l'eliminació de la prolongació de dos carrers.

Els canvis que això suposa sobre la documentació de les Normes subsidiàries aprovada definitivament es troba explicada en detall en els documents que conformen la present complementació.

El document de memòria exposa com s'ha completat la complimentació de prescripcions, entrant en detall en la descripció i la justificació de la proposta i en les xifres resultants globals del conjunt de les normes subsidiàries, tenint en compte les modificacions realitzades, incloent el càlcul de la capacitat màxima de població i de suficiència de recursos hídrics.

El document d'estudis econòmics incorpora l'estudi econòmic i financer, on s'estima el cost econòmic de les actuacions de transformació, detallant els que corresponen a l'administració pública; incorpora també l'informe de sostenibilitat econòmica en base als pressuposts municipals i, en darrer lloc, incorpora la memòria de viabilitat econòmica de les actuacions previstes.

Finalment, incorpora la normativa urbanística amb una transcripció complerta dels articles modificats i els plànols d'informació i d'ordenació actualitzats d'acord als canvis proposats.

II. MEMÒRIA

1 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. *Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:*
 - a) *Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.*
 - b) *Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.*
 - c) *Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.*
2. *L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.*

Així mateix, en el l'article 55 següent s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que es resumeix en el quadre següent:

Tramitació d'acord a l'article 55 de la Llei 12/2017¹.

Aprovació inicial (Correspon a l'Ajuntament) De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas la tramitació ambiental ja ha estat superada mitjançant l'aprovació definitiva de la revisió de les NS.	
Informació pública: (d'acord a l'art. 12 LUIB)	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. <i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB i als diaris de major circulació. Publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Tràmit d'Avaluació Ambiental Estratègica	Superat
Sol·licitud d'informes a administracions afectades: (Art 55.3 LUIB)	A mode no exhaustiu, es relacionen les següents: Serveis tècnics d'urbanisme, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca Servei d'Ordenació del Territori, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca ABAQUA

	Servei d'estudis i planificació, de la DG de Recursos Hídrics Servei d'explotació i Conservació, de la DG de Carreteres.
--	---

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i dels informes de les administracions afectades:

En el cas que els canvis proposats modifiquin substancialment la proposta, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació provisional
Correspon a l'Ajuntament

Aprovació definitiva
Correspon al Consell Insular de Mallorca

¹Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:
https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/Llei_12-2017/

2 COMPLIMENT DE PRESCRIPCIONS

En aquest apartat es transcriuen les prescripcions a què a subjectar la CIOTU l'acord d'aprovació definitiva de la revisió i adaptació de les NS de Sant Joan al PTIM, i el tractament que se n'ha fet.

1. L'apartat 1 de l'article 81 queda amb la redacció següent:
"1. Es consideren àrees de protecció territorial les franges compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres segons pertanyin a la xarxa primària, secundària local o rural, i es determina a l'article 19.1.e2) de la Llei 6/1999 de Directius d'Ordenació Territorial, essent les delimitades als plànols corresponents de caràcter aproximat"

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

2. S'ha de grafiar l'APT de carreteres que genera la Ma-330 al plànol SR-2.

Canvi introduït.

3. Els plànols SU-1, SU-2, SU-3 i SU-4 han d'incloure la grafia de les reserves viàries delimitades als plànols de sòl rústic.

Els plànols de sòl urbà incorporen les zones d'APT delimitades als plànols de sòl rústic. També s'han considerat els àmbits de reserves viàries del Pla Director Sectorial de Carreteres.

4. La ronda SG-CI-06 no podrà ser considerada pel Consell de Mallorca com a variant i s'haurà d'obtenir l'autorització de la Direcció Insular d'Infraestructures i mobilitat en relació amb els enllaços i les obres que afectin la Ma-3222 i Ma-3220.

D'acord amb les deficiències derivades de l'informe de la Direcció Insular de Carreteres de 18 d'abril de 2011 "La ronda SG-CI-06 no s'ajusta a les determinacions que imposa el servei de carreteres per a que en el futur pugui ser considerada com a variant. A més, no inclou les interseccions amb la Ma-3222 i Ma-3220. En tot cas, tractant-se d'una carretera local les NNSS han d'incloure una franja de reserva viària de 37,5 metres d'ample i en el seu disseny s'ha d'incorporar una franja d'1 metre de domini públic des de les arestes exteriors d'explanació (art. 29 i 30 de la Llei 5/1900)".

Conseqüència d'aquesta es va modificar la fitxa del SG introduint la següent informació:

SG-CI-06.

Normativa i criteris d'aplicació:

- Sistema viari amb secció màxima de 10 metres.
- El projecte de la ronda s'haurà de fer sobre un topogràfic a major detall i podrà ajustar-ne els límits definitius de manera puntual, sempre i quan es justifiquin aquests ajustaments i responguin a millores de caràcter ambiental o territorial. S'inclou una franja de reserva de 37.5 m d'amplada segons es preveu als articles 29 i 30 de la Llei 5/1990.
- A les interseccions amb les carreteres Ma-3222 i Ma-3220 el projecte haurà de preveure la creació de gloriets.
- S'haurà de preveure una franja de d'1 m de domini públic des de les arestes exteriors.

Usos permesos: Vies de transport (Vial de circumval·lació).

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

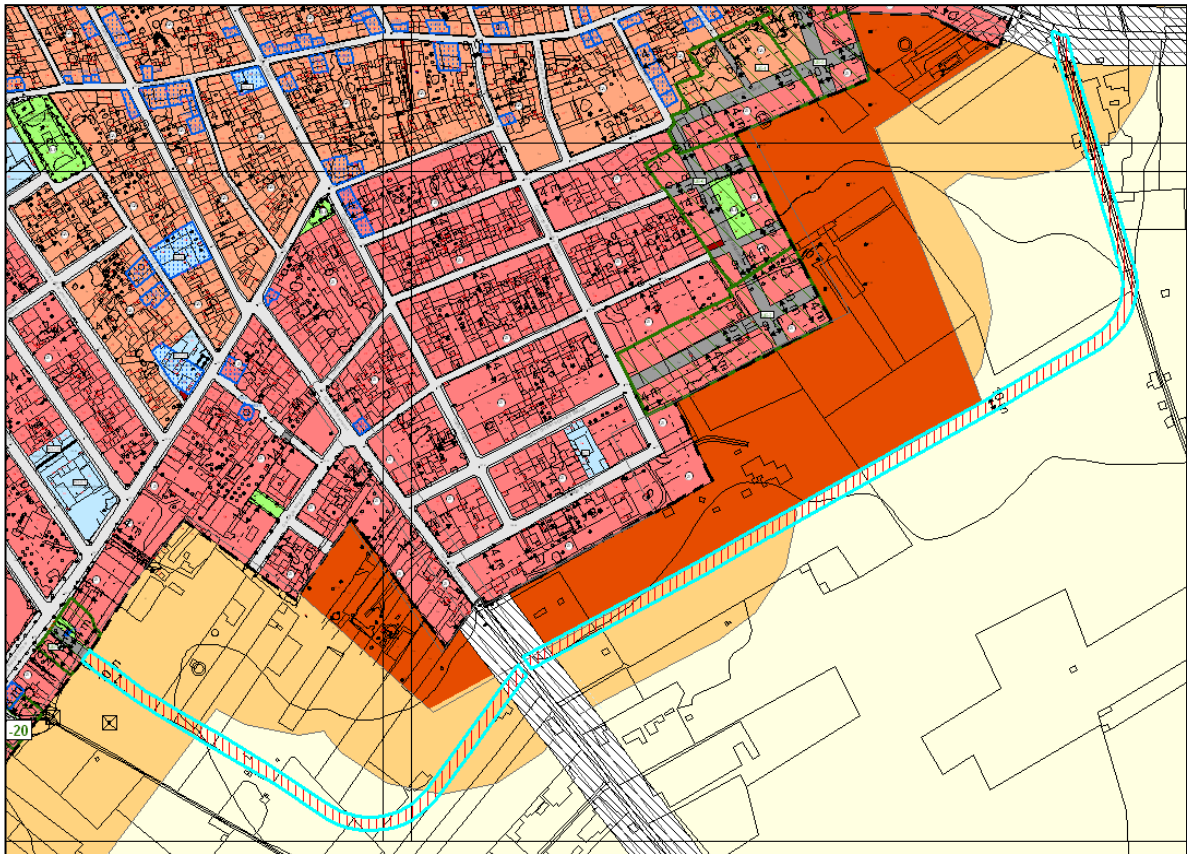
Sistema d'actuació: expropiació.

Superfície: 10.854 m².

Mesures ambientals:

El projecte del vial estudiarà la creació d'un carril bici a l'àmbit de la via de circumval·lació per tal d'afavorir el desplaçament en bicicleta. Es tractaria d'establir un carril reservat per a la circulació preferent o exclusiva de bicicletes, correctament senyalitzat.

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4.



En la tramitació del projecte s'haurà de sol·licitar informe per l'autorització de la Direcció Insular d'infraestructures i mobilitat en relació amb els enllaços i les obres que afectin la Ma-3222 i Ma-3220.

5. S'afegeix un nou apartat 2.d) a la Disposició addicional tercera "Afeccions i servituds aeronàutiques" amb el contingut següent:

"d) Als àmbits de sòl rústic en els que el terreny es trobi pròxim a les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques no es permeten noves construccions, instal·lacions, modificació del terreny o objectes fixes (pals, antenes, cartells, aerogeneradors, etc...) ni augmentar en altura les ja existents si es pot produir una vulneració de les servituds aeronàutiques, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, de conformitat amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció."

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

6. A l'article 94, darrer guió, s'haurà d'afegir la frase:

"Mentre no s'aprovi aquesta carta de colors, els colors admesos són els tradicionals terrossos, ocre, crema, marronosos i grisacis"

Per tant, el darrer guió queda amb la següent redacció:

"Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal i aprovació per ordenança municipal. Mentre no s'aprovi aquesta carta de colors, els colors admesos són els tradicionals terrossos, ocre, crema, marronosos i grisacis."

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

7. El SG-EL-02 no pot computar-se pel compliment de l'estàndard d'espais lliures públics.

Canvi introduït. Veure taula IV de l'apartat 4. Les xifres de la modificació.

8. La darrera frase de l'apartat 2 de l'article 2 queda amb la redacció següent:

"La seva vigència es indefinida establint-se un termini de 8 anys per a la seva revisió"

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

9. Es suprimeix de l'apartat 2 de l'article 9 la definició dels serveis urbanístics essent substituïda per la frase següent:

"S'estableix el termini d'execució de les unitats d'actuació en 8 anys"

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

10. L'apartat 1.a.1) de l'article 57 que queda amb la redacció següent:

"1) Comercial: És l'ús corresponent a les activitats de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte."

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

11. S'afegeix a l'article 117.4 un nou punt f)

"El termini per començar les obres serà sis mesos i el termini per acabar-les serà tres anys"

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

12. L'apartat 2 de la fitxa del PERI de l'Annex IV de la normativa queda amb la redacció següent:

"2. Regulació. La regulació concreta de l'àmbit es resoldrà mitjançant el Pla Especial de Reforma Interior previst a la regulació vigent, la redacció del qual s'haurà d'iniciar abans de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Revisió de les NS i que haurà de ser aprovat definitivament pel Consell Insular de Mallorca abans de dos anys de la referida data. L'incompliment d'aquests terminis suposarà el canvi de sistema de cooperació a compensació."

La redacció d'aquest pla serà responsabilitat de l'Ajuntament, excepte que es superin els terminis que s'estableixen per a la seva redacció i aprovació, passant a ser responsabilitat dels propietaris."

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

13. Els àmbits de sòl urbà en situació bàsica rural delimitats en el plànol que s'adjunta i relacionats segons la seva identificació cadastral no poden ser objecte d'actuacions de nova urbanització ni d'edificació.

Aquesta prescripció es mantindrà vigent fins que es procedeixi a regular el règim jurídic aplicable al sòl urbà en situació rural o fins que no s'aprovi la modificació de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible o com a màxim fins el 31 de desembre de 2017 de conformitat amb el es determina a la Disposició addicional única del Decret-Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística. En aquest cas, l'Ajuntament procedirà a tramitar una modificació de les normes subsidiàries amb la finalitat d'ordenar i regular els referits terrenys subjectes a transformació urbanística, havent de justificar la necessitat d'aquesta transformació i la suficiència de recursos hídrics disponibles de conformitat amb el que es disposa al RDL 7/2015 i a la Llei 2/2014, i esmenar els punts d'ordenació que s'assenyalen a l'apartat segon d'aquests acords.

Relació de parcel·les cadastrals afectades:

Illeta	Parcel·la
31304	1 a 11
33280	1 a 9
33274	0 a 2
33270	1 a 6
33285	1 a 2
35290	9 a 10
36280	3 a 11
35290	8, 11 a 14
37281	1 a 4
36278	1 a 3
37307	22 ¹ a 23
38320	3 a 6
38328	6, 14

Illeta	Parcel·la
38334	1 a 7
39340	1 a 15
38330	2 a 5
34342	16
00190	1
33315	1 a 5, 7 a 9, 11 a 12, 16 a 17
3	49b
4	6
6	1230, 1235, 501, 1248, 1286, 1249, 1250, 1256, 1257, 1033, 1348, 1245, 1254, 1255, 1108, 1103, 1098, 1097
8	4, 6, 17, 19, 21, 31, 276, 294, 298, 305, 326
9	0, 9 a 11, 228, 229, 230, 231, 930, 38, 39

La suspensió dels actes de nova urbanització i d'edificació descrits en la present prescripció ja no són d'aplicació havent vençut els terminis. Amb l'entrada en vigor de la LUIB, i tenint en compte que no s'ha resolt la situació exposada, es troben afectats ara per la Disposició Transitòria Onzena (DT11) de la LUIB.

¹ Nota COAIB. Veure STC TSJIB (BOIB núm. 110 de 10/08/2019)

Disposició transitòria onzena. Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.
2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:
 - a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.
 - b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor.

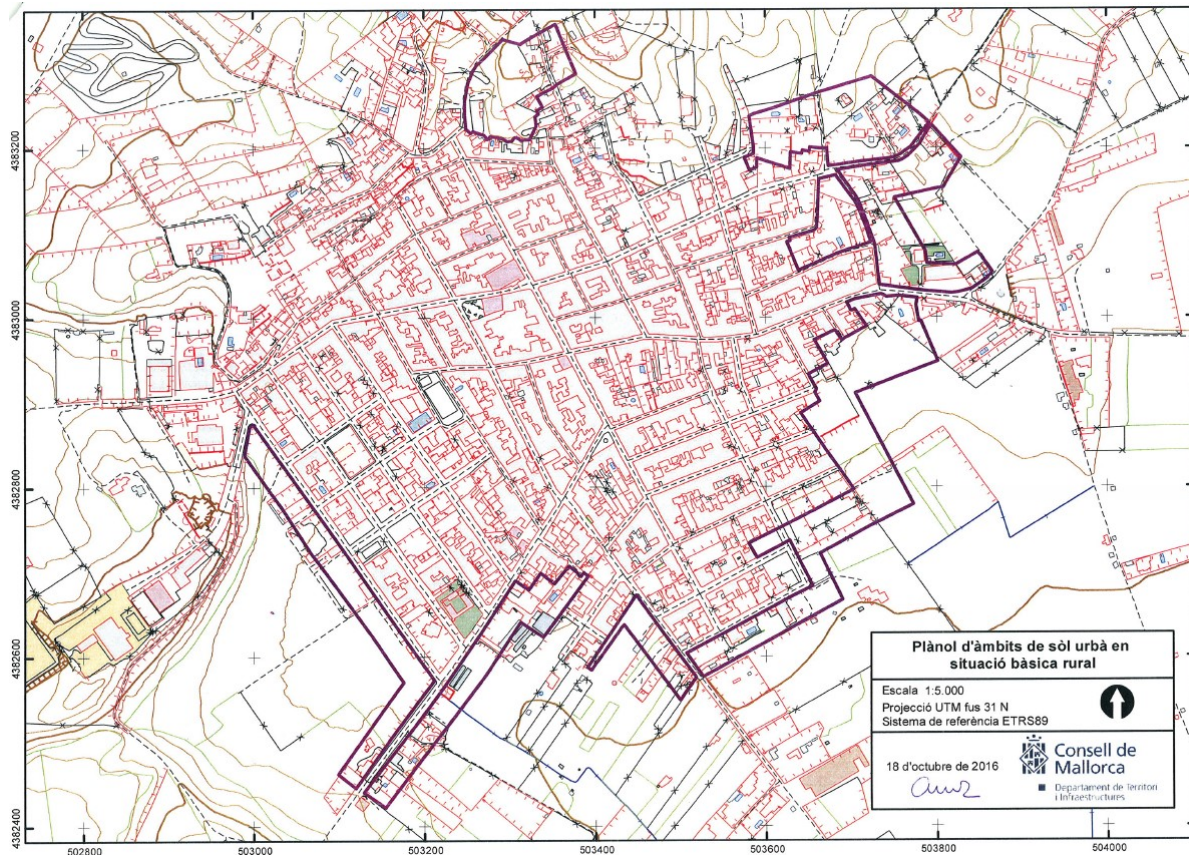
En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta llei i en la legislació estatal.

- c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.
3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.
4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.
5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dona lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

D'acord a això, la DT11, al seu punt 3, estableix que "l'Ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament", sigui per:

- Conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sol urbà sense urbanització consolidada.
- Conferir una nova classificació com a sòl urbanitzable.
- Conferir una nova classificació som a sòl rústic.

Tot i així, s'ha de tenir en compte que la mateixa disposició, al seu punt 4 estableix un termini d'un any, des de l'aprovació de la llei, per que els municipis afectats per aquesta modifiquin el seu planejament general, havent vençut terminis dia 1 de gener de 2019.



Tot partint de la relació d'àmbits, els quals s'han enumerat per a una millor organització de la feina a nivell de document, i parcel·les cadastrals afectades, el present estudi, previ anàlisi cada un dels àmbits assenyalats al plànol anterior, confereix una nova delimitació i una nova ordenació.

L'anàlisi té com a punt la partida l'existència de tots els serveis urbanístics bàsics assenyalats a l'article 22 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), que atorguen la consideració de solar, d'acord al seu article 25, als terrenys classificats com a sòl urbà pel planejament municipal. S'adjunta informe dels serveis urbanística bàsics urbans al municipi de Sant Joan.

S'ha justificat també la suficiència de recursos hídrics disponibles a l'apartat 4.4 de la present Memòria, on es conclou el següent:

"La demanda d'aigua que es pot esperar quan s'hagi desenvolupat totalment el planejament és de 213.094 m3 anuals.

Comparant aquesta xifra amb l'assignació corresponent al municipi (361.279 m3), queda clar que es disposa de recursos hídrics suficients per a satisfer la demanda futura.

Tot i que amb la captació existent actualment no es pot extreure la quantitat d'aigua necessària, amb la incorporació del sondeig A_S_13683 a la concessió vigent CAS_457 es podrà captar un volum anual de fins a 300.000 m3, que permetran cobrir la demanda.

A més, i només a nivell informatiu, s'ha de destacar que amb la població màxima estimada a les NS aprovades definitivament l'any 2016 (sense el present compliment de prescripcions) la demanda d'aigua seria de 219.445 m3 (6.351 m3 més que amb la present proposta).

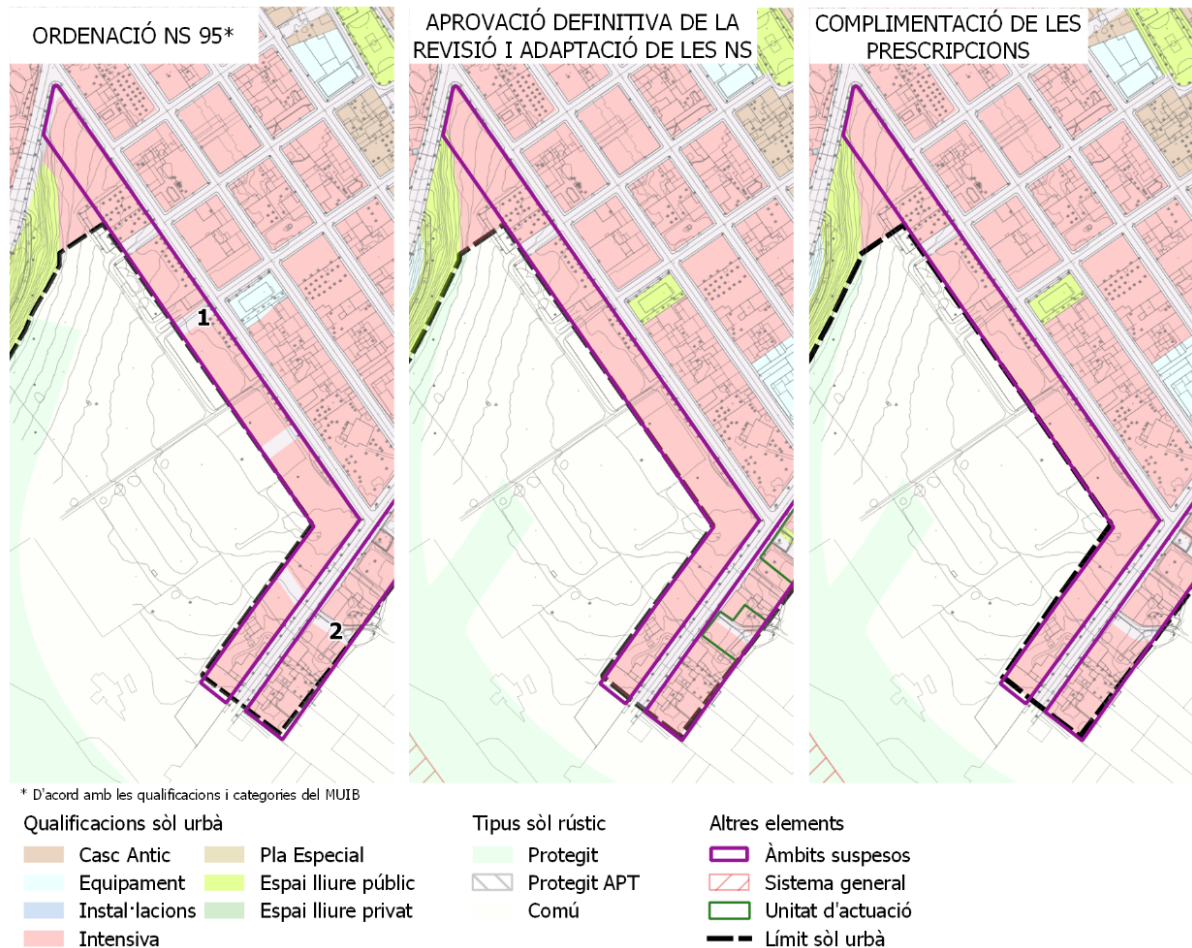
Per tot això, es conclou que el municipi de Sant Joan disposa de recursos hídrics suficients per satisfer la demanda d'aigua futura."

A continuació es relacionen els àmbits suspesos i la solució adoptada en la classificació i qualificació del de sòl.

ÀMBIT 1

Degut a les característiques de l'àmbit és proposa mantenir com a sòl urbà totes les parcel·les afectades qualificades com a zona intensiva (ZI), atès que totes elles disposen dels serveis urbanístic necessaris per tenir la condició de solar i, són per tant, sòls vacant majoritàriament.

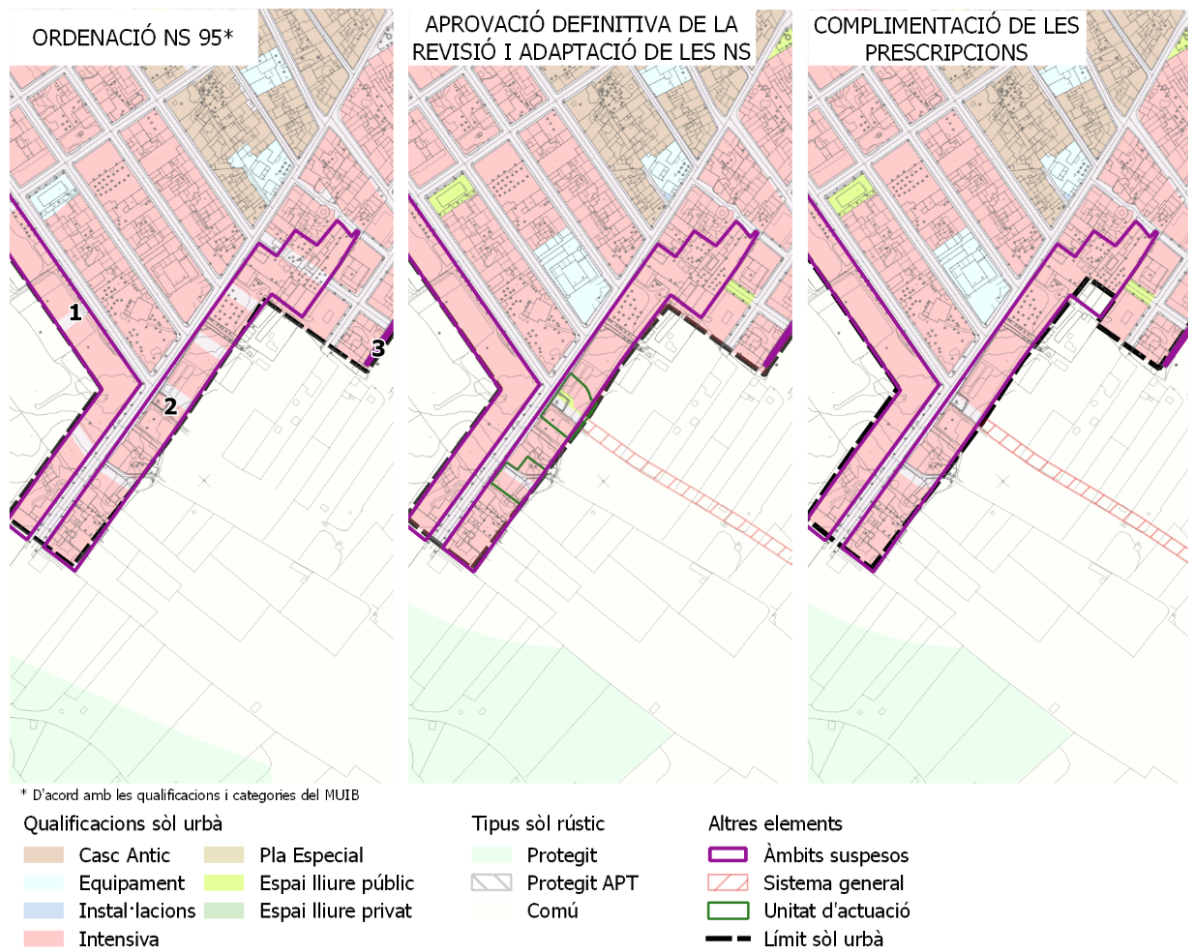
Amb l'ordenació proposada per les NS ja es limitava el creixement futur i es tancava la trama urbana. Es mantén la proposta d'obertura del carrer Francesc Mas i Galmés, el qual garanteix l'accés a les finques rústiques posteriors.



ÀMBIT 2

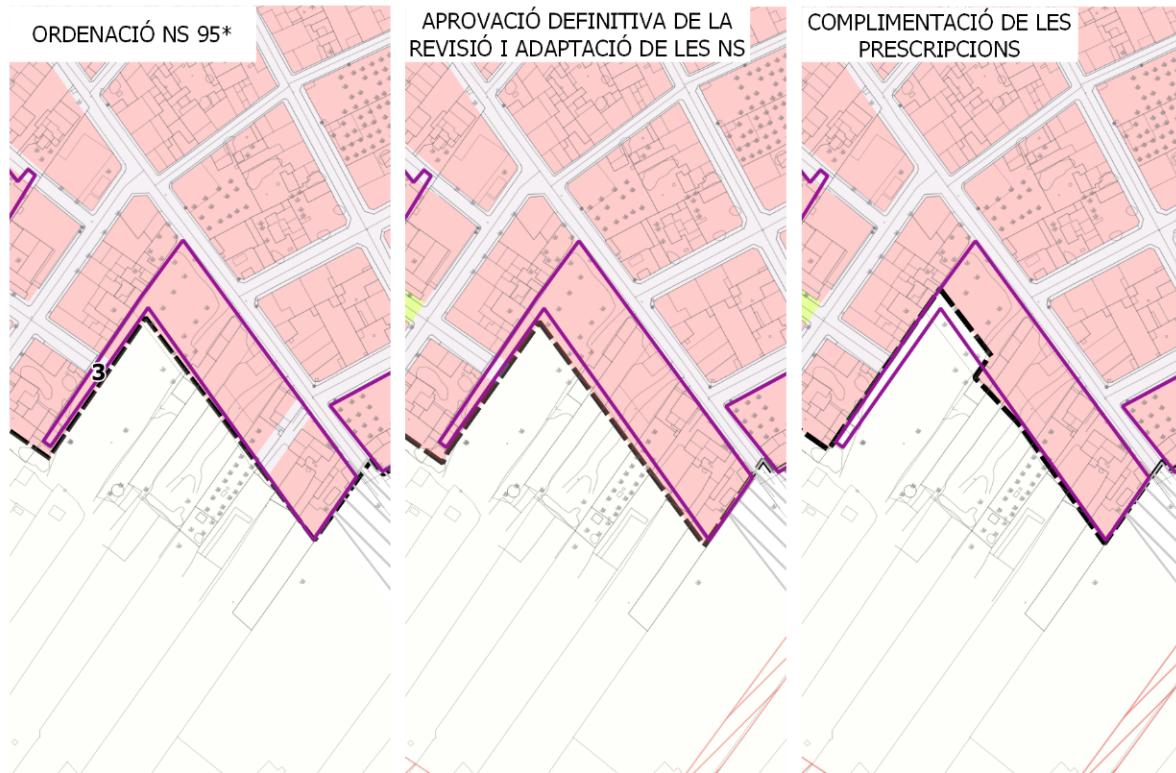
Degut a les característiques de l'àmbit és proposa mantenir com a sòl urbà totes les parcel·les afectades, excepte dues que no compten amb els serveis urbanístics bàsics. El sòl urbà es qualifica com a zona intensiva (ZI).

Es mantén la continuïtat amb el carrer de la Solanda, el qual connectarà amb la ronda SG-CI-06 i també s'inclou, amb el traçat propi, el camí de Son Santos. No s'inclouen les unitats d'actuació previstes degut a que s'entén que les parcel·les han de completar la urbanització necessària d'acord a l'article 29 de la LUIB de deures de persones propietàries de sòl urbà.



ÀMBIT 3

Degut a les característiques de l'àmbit és proposa mantenir com a sòl urbà totes les parcel·les afectades excepte una (07049A00400006), que no compta amb els serveis urbanístics bàsics. Es qualifica com a zona intensiva (ZI).



* D'acord amb les qualificacions i categories del MUIB

Qualificacions sòl urbà

Casc Antic	Pla Especial
Equipament	Espai lliure públic
Instal·lacions	Espai lliure privat
Intensiva	

Tipus sòl rústic

Protegit
Protegit APT
Comú

Altres elements

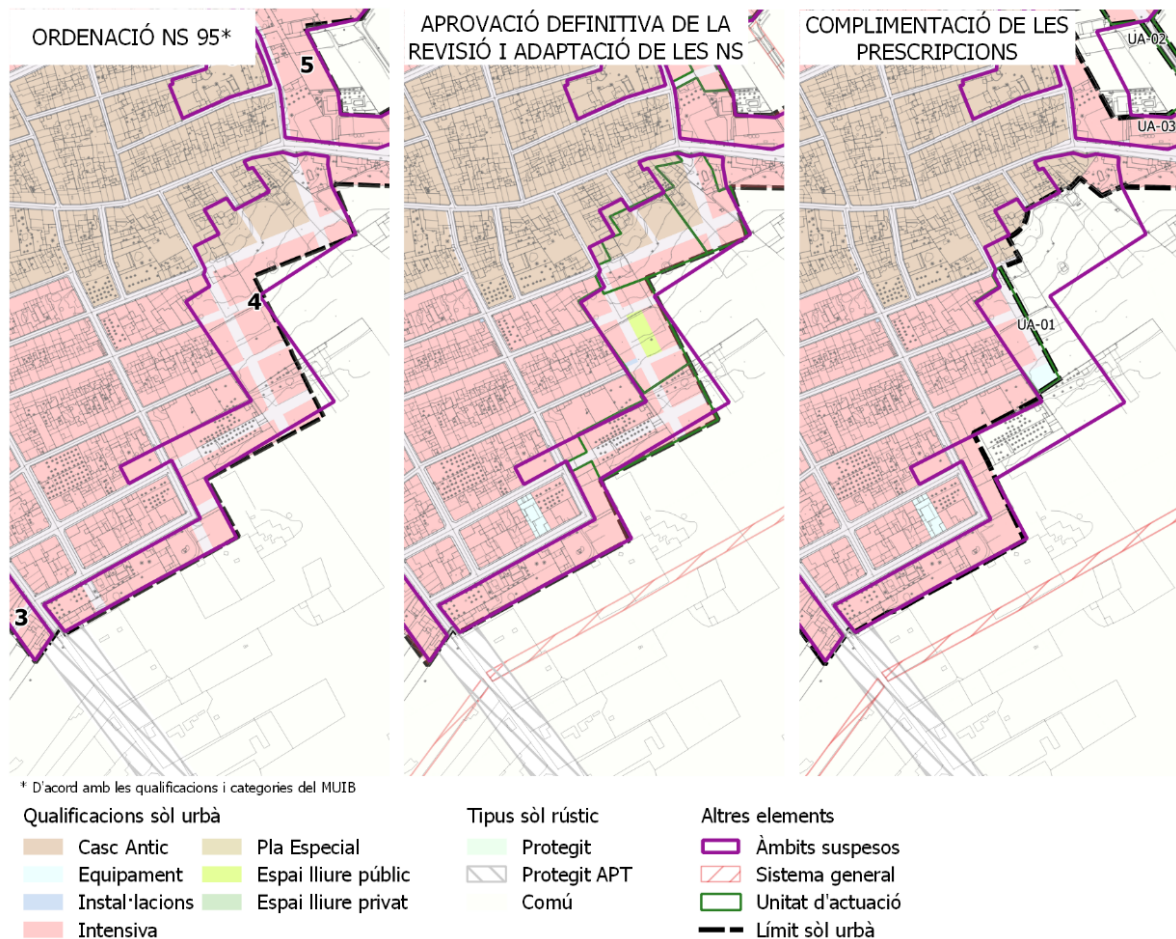
Àmbits suspesos
Sistema general
Unitat d'actuació
Límit sòl urbà

ÀMBIT 4

La proposta redueix considerablement el límit de sòl urbà vigent. Es mantenen com a sòl urbà directament ordenat aquelles parcel·les que tenen condició de solar ja que compten amb serveis urbanístics.

Es proposa una unitat d'actuació (UA-01) amb l'objectiu de tancar la trama urbana i donar sortida als 2 carrers que actualment acaben en cul-de-sac.

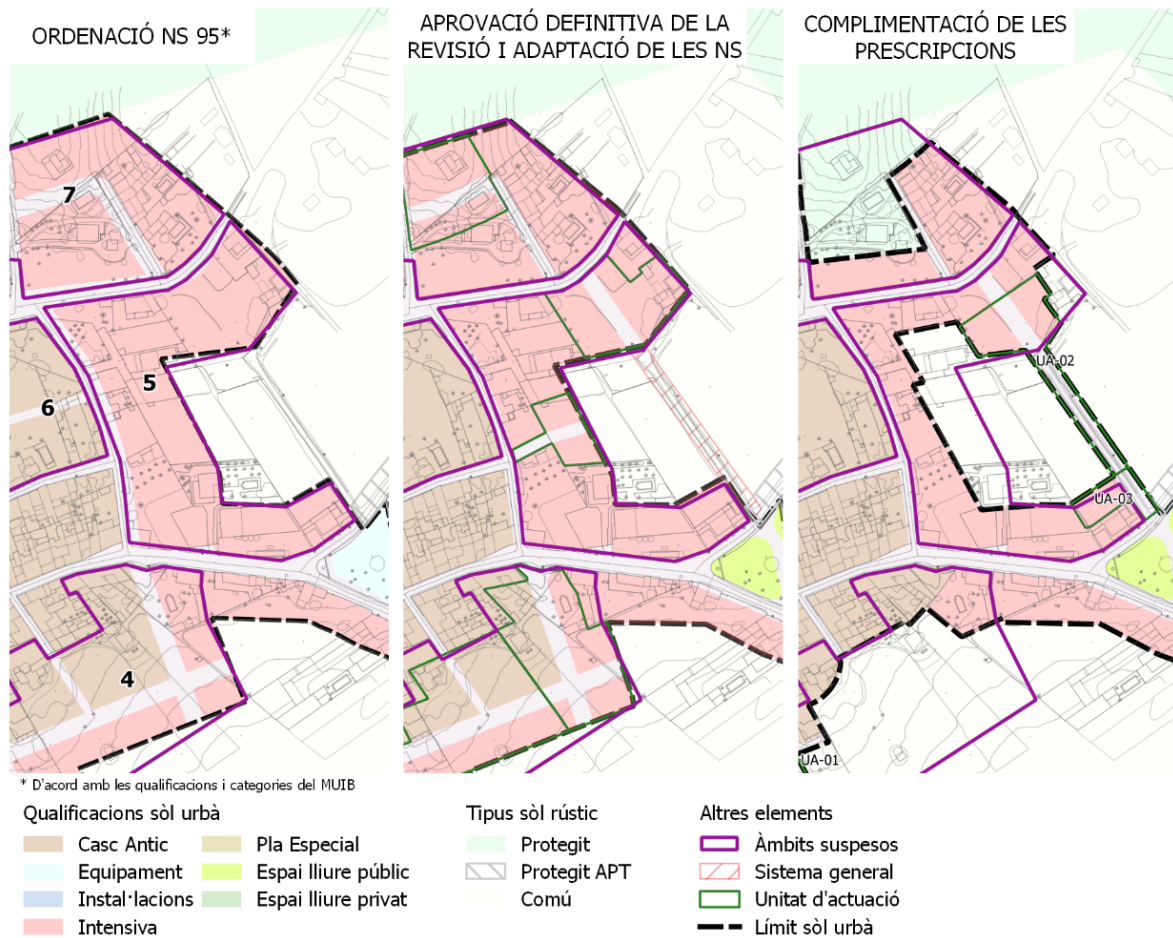
A l'apartat 3.1.3 es detallen les condicions d'ordenació d'aquesta UA, que inclou l'ordenació de sòl residencial, dels vials, i d'un sòl destinat a equipament públic.



ÀMBIT 5

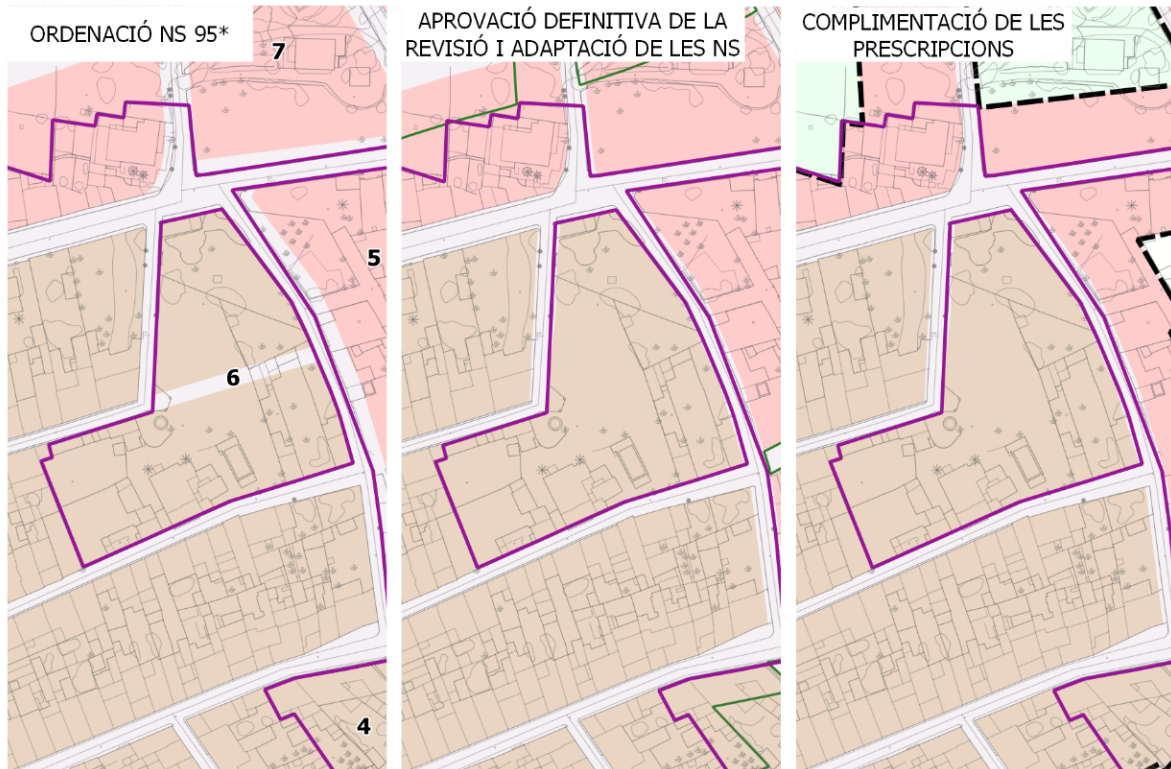
Degut a les característiques de l'àmbit és proposa mantenir com a sòl urbà totes les parcel·les limítrofs amb el carrer de la Lluna, de sa Bastida i la carretera de Petra, atès que aquestes disposen d'aquest des de vial i de tots els serveis urbanístics bàsics. Per altra banda, s'exclou de la delimitació les parcel·les situades a l'interior de la U, que no tenen la condició de sòl urbà, ni poden tenir-la sense necessitat de delimitació d'actuacions de transformació urbanística.

A més, amb l'objectiu de contribuir a millorar la mobilitat del nucli es preveu l'obertura d'un vial entre el carrer de la Lluna i el camí d'es Rafal Aixat. Aquesta actuació comporta la delimitació de dues unitats d'actuació, la UA-02 i la UA-03, per a la cessió del sòl i costejament de l'actuació.



ÀMBIT 6

La proposta d'ordenació manté la qualificació de Casc Antic (CA), i l'eliminació de l'obertura del vial, reduint així les possibilitat edificatòries i conservant les característiques d'espai obert que li són pròpies, tot mantenint la titularitat privada dels sòls.



* D'acord amb les qualificacions i categories del MUIB

Qualificacions sòl urbà

Casc Antic	Pla Especial
Equipament	Espai lliure públic
Instal·lacions	Espai lliure privat
Intensiva	

Tipus sòl rústic

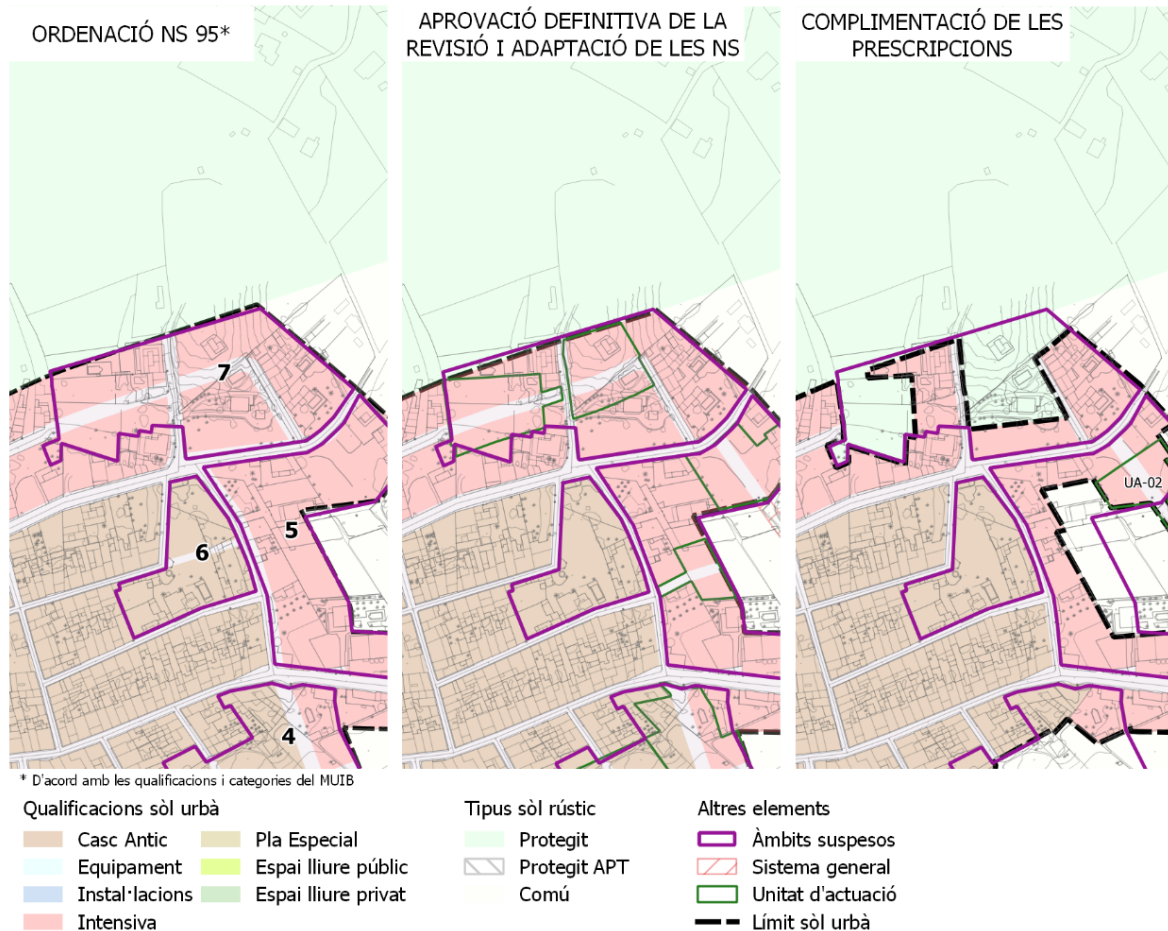
Protegit
Protegit APT
Comú

Altres elements

Àmbits suspesos
Sistema general
Unitat d'actuació
Límit sòl urbà

ÀMBIT 7

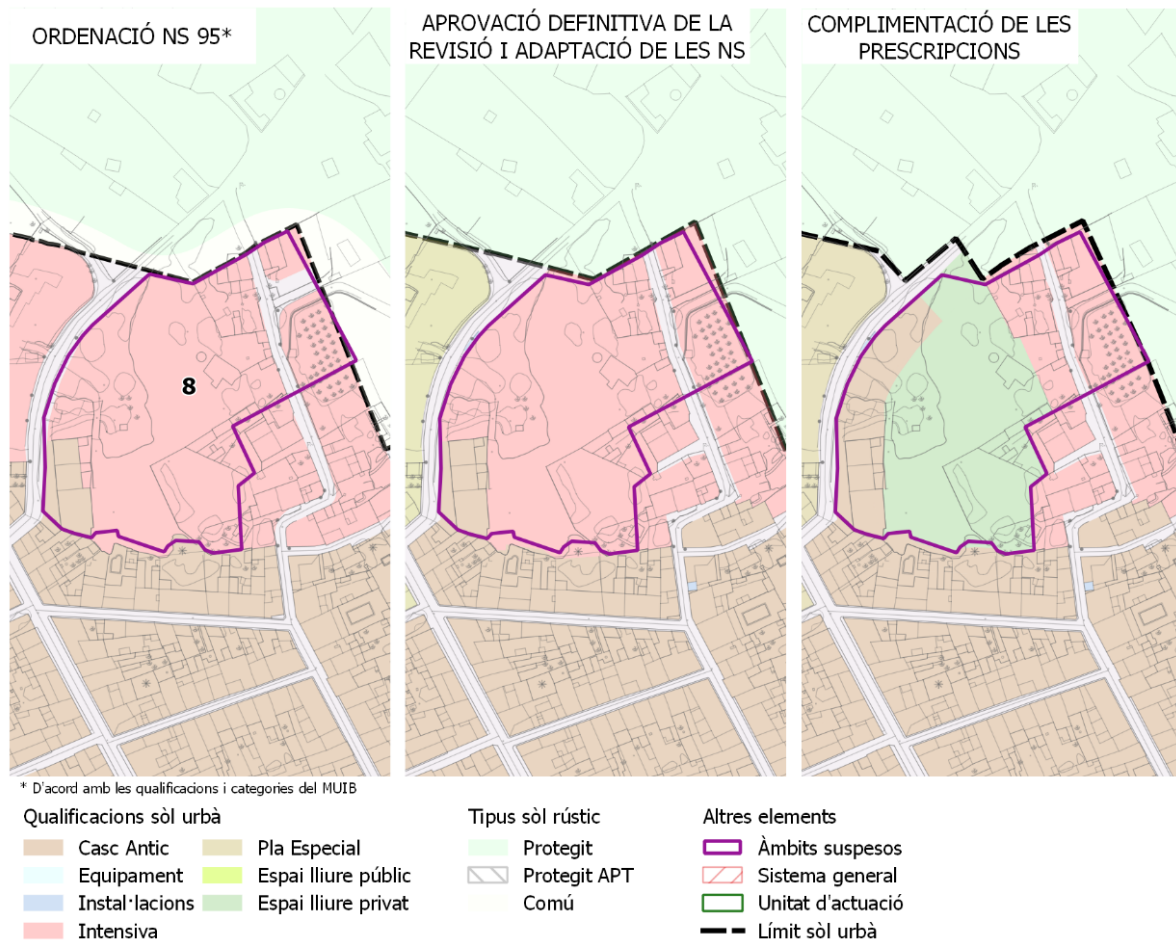
Es mantén una part de l'àmbit com a sòl urbà amb qualificació intensiva (ZI) i la resta es classifica com a sòl rústic. Això és així degut a que part del sòl urbà proposat, principalment el que es trobava dins les UE proposades, no compta amb els serveis urbanístics bàsics. A més, pel que fa a la continuïtat del carrer de la Unió, l'accidentada topografia en dificulta la seva viabilitat.



ÀMBIT 8

Es reordena i s'adequa la línia de sòl urbà afectant al total de la parcel·la 07049A00900230. Aixó és així atès que el vial compta amb tots els serveis al llarg de tota l'alineació de la parcel·la, i que a més, no existeix cap límit físic o natural que justifiqui la segregació d'un romanent de parcel·la d'aquestes dimensions.

No obstant, i d'acord a les seves característiques particulars de l'àmbit, es crea una nova qualificació per a la ordenació de la part central de l'àmbit com a Espai lliure privat, amb inserció un nou article 59bis dins la normativa urbanística. D'aquesta manera es cerquen mantenir les característiques pròpies de l'àmbit, limitant-ne l'edificació no noves construccions.



14. Els àmbits dins la zonificació CA corresponent a l'eliminació de la prolongació del carrer Sant Joan entre el carrer Princesa i Fra Lluís Vallespir i del vial des de la plaça de la Constitució al carrer Mestra Francesca Joan són considerades actuacions de transformació urbanística de dotació regulades per l'article 29.2.c) de la Llei 2/2014, havent de complimentar els deures que s'estableixen a l'article 32 de la referida Llei, les delimitacions de les quals hauran de ser objecte d'aprovació de conformitat amb el corresponent procediment.

L'eliminació de la prolongació dels vials es considerada com la supressió d'unes afeccions a unes parcel·les que no van ser compensades.

És a dir, ens trobem amb unes edificacions existents prèvies al planejament municipal de 1995 afectades per l'obertura dels vials. Amb el planejament municipal anterior (1995) a l'aprovat definitivament l'any 2015, es van deixar fora d'ordenació unes edificacions per la previsió de

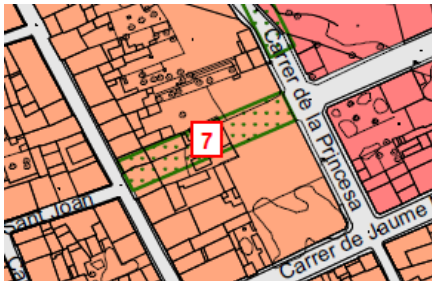
l'obertura d'uns vials que no s'han executat durant el període de vigència, ni expropiat els sòls, ni compensat els drets suprimits al deixar-les fora d'ordenació.

Amb això, s'entén que no són considerades com actuacions de transformació urbanística. S'entén que s'elimina una afecció que deixava fora d'ordenació uns habitatges construïts prèviament a la planificació de l'obertura dels vials.

Tot seguit s'aporta una taula amb informació gràfica on es mostra que prèviament a la proposta d'obertura dels carrers de les Normes subsidiàries de 1995, a aquests espais ja hi havia edificacions consolidades.

Eliminació de la prolongació del carrer Sant Joan, entre el carrer Princesa i Fra Lluís Vallespir.

Retall del plànol MOD-1 on s'hi veu l'actuació 7 corresponent a l'eliminació de la prolongació del carrer Sant Joan.



Retall del cadastre on s'hi veuen les parcel·les cadastrals afectades:

- 3534608ED0833S0001FK (hab. 1940)
- 3534629ED0833S0000PJ
- 3534621ED0833S0001IK



Retall del plànol del Planejament de 1995 que ja preveia l'obertura del vial.



Retall ortofoto de 1989-90 on s'hi veu l'edificació existent abans del planejament de 1995.

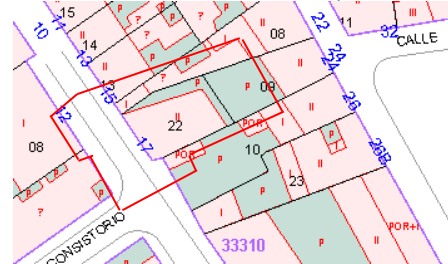
Eliminació del vial des de la plaça de la Constitució al carrer Mestra Francesca Joan.

Retall del plànol MOD-1 on s'hi veu l'actuació 6 corresponent a l'eliminació de la prolongació del carrer Sant Joan.



Retall del cadastre on s'hi veuen les parcel·les cadastrals afectades:

- 3331022ED0833S0001JK (hab. 1996)
- 3331009ED0833S0001MK (hab. 1900)
- 3331010ED0833S0001TK (hab. 1900)



Retall del plànol del Planejament de 1995 que ja preveia l'obertura del vial.



Retall ortofoto 1989-90 on s'hi veu l'edificació existent abans del planejament de 1995.



Retall ortofoto de 2002 de l'àmbit afectat.



Retall ortofoto de 2002 de l'àmbit afectat.



15. L'índex IUR per a les zonificacions CA, ZI ubicades dins l'àmbit de sòl consolidat amb més d'un 90% delimitat al plànol CON-1 "GRAU DE CONSOLIDACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ" és d'1 habitatge cada 285 m² de sòl edificable.

Mitjançant la proposta d'IUR exposada en la prescripció, d'1 habitatge/285 m², en resulten habitatges amb una superfície mitjana de 855 m² de sostre edificable. A més, per poder construir dos habitatges en una mateixa parcel·la, aquesta hauria de tenir una grandària d'almenys 427,5 m² de sòl dins profunditat edificable.

Cal tenir en compte també, que fora de l'àmbit de sòl consolidat, l'IUR és de 1 habitatge/100 m², del qual en resulten habitatges de 300 m² de sostre edificable i, per poder construir dos habitatges en una mateixa parcel·la, la seva grandària ha de ser de, com a mínim, 150 m² de sòl dins profunditat edificable.

En ambdós casos, aquests IUR incideixen en la tipologia edificatòria que en resultarà i en la mida dels habitatges que en resultaran, la qual no va sinó en contra a la tendència decreixent de la mida dels habitatges i del nombre de persones de les unitats de convivència.

En el cas de l'IUR de l'àmbit consolidat, la mida dels habitatges resultants és especialment desproporcionada per a les necessitats actuals d'habitatge.

Per altra banda, s'entén la necessitat de protegir al tipologia edificatòria pròpia del nucli i evitar una excessiva divisió d'habitatges que desvirtui la trama urbana del centre de Sant Joan.

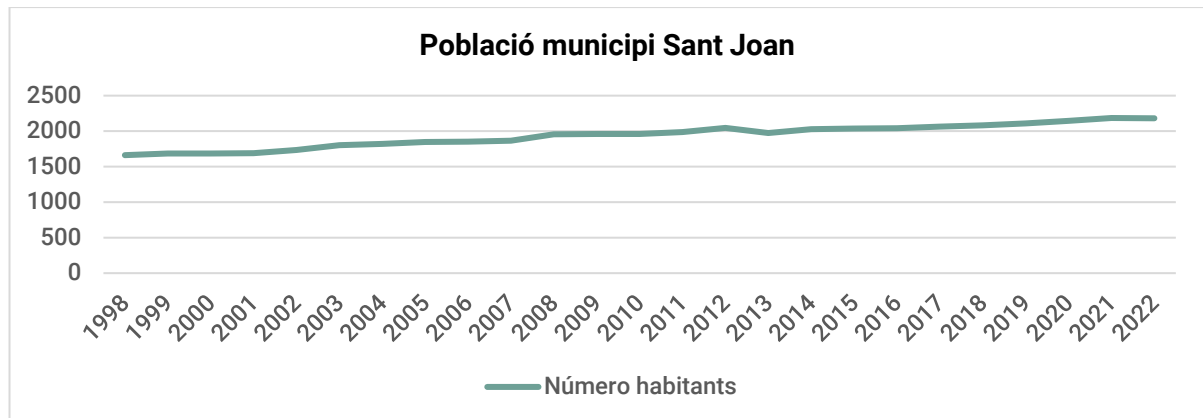
Amb això, i amb l'objectiu d'equiparar les possibilitats en els dos àmbits per tal de poder disposar d'habitatges independents dins parcel·les més grans que les proposades anteriorment (de 1 habitatge/80 m² en la qualificació de Casc antic i d' 1 habitatge/75 m² en la qualificació d'Intensiva) es proposa un IUR dins l'àmbit consolidat d' 1 habitatge/120 m² de sòl dins profunditat edificable, del qual en resulten habitatges de 360 m² de sostre edificable i, per poder construir dos habitatges dins la mateixa parcel·la, la seva grandària ha de ser l'almenys 180 m².

Aquesta proposta suposaria, sobre la realitat del parcel·lari de Sant Joan, un possible increment futur de 587 habitatges, el que es correspon amb 1.468 habitants.

Ara bé, a les Normes subsidiàries de 1995 no es regulà el nombre d'habitatges. Aquest fet implica que, d'acord a l'establert al Pla Territorial de Mallorca, s'ha d'atènyer a allò disposat a la Disposició transitòria sisena del Pla Territorial de Mallorca que estableix que "A les àrees d'ús residencial en sòl urbà que no tenguin índex d'intensitat d'ús residencial, en tant que aquest no

s'estableixi, no s'atorgaran llicències urbanístiques que impliquin nous habitatges amb superfície construïda inferior a vuitanta metres quadrats (80 m²)" on, en base a una parcel·la tipus amb una profunditat edificable de 14 metres i una façana mínima de 8 metres, seria possible la construcció de fins a 4 habitatges. D'acord a l'IUR proposat i en base a la parcel·la tipus, només seria possible la construcció d'1 habitatge, suposant així una reducció important de possibles habitatges respecte a la normativa anterior.

A més a més, en darrer lloc, també es vol fer notòria l'evolució de la població al municipi de Sant Joan en els darrers 25 anys, la qual, tot i les potencialitats edificatòries de les NS de 1995, ha augmentat només en 517 habitants – el que suposa un creixement d'uns 20 habitants per any.



Així doncs, fins a dia d'avui aquestes potencialitats en quant al nombre d'habitatges que es poden arribar a construir, i que eren majors que la proposta realitzada (d'1 habitatges/120 m² de sòl dins sostre edificable) no han suposat un augment del nombre d'habitants significatiu.

16. L'índex IUR ficat a l'apartat 5 de l'article 94 per a la zonificació CA passa a ser d'1 habitatge per cada 100 m² de superfície de sòl edificable.

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

17. L'índex IUR fixat a l'apartat 5 de l'article 95 per a la zonificació ZI passa a ser d'1 habitatge per cada 100 m² de superfície de sòl edificable.

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

18. En tot cas, les a les parcel·les constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Revisió i adaptació de les NS al Pla territorial de Mallorca es podrà edificar un habitatge encara que no es disposi de la superfície de sòl edificable requerida en aplicació de l'IUR corresponent.

Canvi introduït. Veure article complet i modificat a l'apartat de Normativa urbanística.

3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

3.1 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

3.1.1 Classificació de sòl.

D'acord al tractament de les prescripcions s'ha revisat l'ordenació del sòl urbà comportant canvis en les superfícies de classificació del sòl del municipi. Ha estat mitjançant la prescripció 13 que es proposa la desclassificació de 26.938 m² de sòl urbà, els quals passen a estar qualificats com a Sòl rústic, en concret com Àrea protegida, Àrea de transició d'harmonització i Àrea de transició de creixement² (veure apartat 4.1 i 4.2 de Xifres de l'adaptació de la present Memòria).

Juntament amb aquests canvis, s'elimina la proposta de les unitats d'actuació incloses fins al moment. Això és així perquè es classifica com a sòl rústic gran part del sòl urbà que gestionaven, i al que conferien una nova ordenació; però també perquè s'entén, per alguns casos concrets, que la compleció de la urbanització necessària es realitzarà en compliment de l'article 29 de la LUIB de Deures de persones propietàries de sòl urbà, sense que sigui necessària la transformació urbanística. Amb la nova proposta es plantegen únicament tres unitats d'actuació d'escassa dimensió, amb una capacitat màxima total de 23 habitatges, i que tenen per objectiu tancar la trama urbana, limitant la possibilitat d'extensió de la taca urbana del nucli i millorar la seva mobilitat general.

Així, aquests àmbits, juntament amb el sòl vacant dins el sòl urbà consolidat, seran els encarregats de satisfer les necessitats de creixement residencial del nucli de Sant Joan durant el temps que estigui en vigor el nou planejament.

3.1.2 Qualificació del sòl

Amb els canvis introduïts es redueixen les superfícies de qualificació de Casc antic i també d'Intensiva i augmenta la superfície destinada a equipaments amb la qualificació d'una parcel·la dins la UA-01.

Pel que fa a les qualificacions de Casc antic i Intensiva, cal fer esment també a les prescripcions 16 i 17 en base a les que s'augmenta l'IUR de 1habitatge/80m² i 1habitatge/75m² respectivament a 1habitatge/120m² i 1 habitatge/100m² per aquelles parcel·les localitzades fora de l'àmbit consolidat amb més d'un 90% (plànol CON-1 "Grau de consolidació de l'edificació en sòl urbà), fent disminuir així el número d'habitatges que s'hi podran executar. Aquesta mesura fa disminuir també la capacitat de població del municipi.

Nova qualificació d'espais lliures privats

S'ha introduït un nou article a la normativa (Art. 59bis) per donar cabuda als espais de domini privat que formen part d'una parcel·la edificable però que, per les seves especials característiques, s'han de protegir de l'edificació i de l'ocupació del sòl. Per adequar el seu encaix

² Amb l'aprovació definitiva de la MP núm. 3 del PTIM, les zones classificades com a Àrea de transició de creixement (AT-C), passaran a formar part de les Àrees de Transició.

s'ha afegit la concepció de la titularitat del sòl a l'article 59 existent, en concret al seu títol i al punt 1. Tot seguit hi ha transcrits els articles on s'ha subratllat el text de nova introducció.

Article 59. Ús d'espais lliures públics (ELP)

1. És el sòl públic corresponent a les activitats d'esbarjo en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una, i en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbòria o amb vegetació.
2. S'admetrà que en una part, mai predominant de la seva superfície, es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.
3. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscs o vestuaris.
4. Aquest ús realitza amb espais tals com parcs forestals, parc urbans, jardins o espais de jocs infantils.

Article 59 bis. Espais lliures Privats (ELPr)

1. S'aplica als espais lliures definits com a tals als plànols d'ordenació, de titularitat privada, que per les seves especials característiques – de paisatge, d'arbrat i vegetació, o fins i tot d'elements existents - mereixen una regulació específica que garanteixi al seva conservació.
2. A aquests espais, els són d'aplicació les següents condicions:
 - a. Condicions d'edificació: No es permet l'edificació de noves construccions ni l'ampliació d'edificacions existents, podent mantenir, reformar o rehabilitar les edificacions existents, sempre que aquestes no es trobin en situació de fora d'ordenació. Aquestes edificacions computaran dins l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
 - b. Condicions d'ocupació i pavimentació. La superfície ocupada per l'edificació, juntament amb la superfície ocupada zones pavimentades, podrà ser com a màxim d'un 15% de la superfície qualificada com espai lliure privat, amb un topall de 120m².
 - c. Condicions d'ús: L'ús d'aquests espais és el d'esbarjo vinculat a l'habitatge principal o a l'ús principal de la parcel·la a la qual pertanyen.
 - d. Condicions de preservació de la vegetació. Està expressament prohibida la tala d'arbres en aquests espais, excepte en els casos en que sigui necessària per motius de perill de plaga, o d'incendi, o d'altres motius que condicionin la preservació del conjunt. En aquests casos, s'haurà de sol·licitar autorització municipal, juntament amb la documentació que n'acrediti la seva justificació, i s'haurà de reposar cada tala amb la sembra de 2 nous exemplars.
 - e. Altres elements permesos: en aquests àmbit es permet la instal·lació de pèrgoles, tipus parral o similar, o tendals, de fins a un màxim de 15m² de superfície.

Aquesta nova qualificació es crea amb l'objectiu de preservar l'interior de l'illa de l'àmbit 8 de la prescripció 13, limitant l'ocupació de sòl i la implantació de noves edificacions.

3.1.3 Actuacions de transformació urbanística (unitats d'actuació)

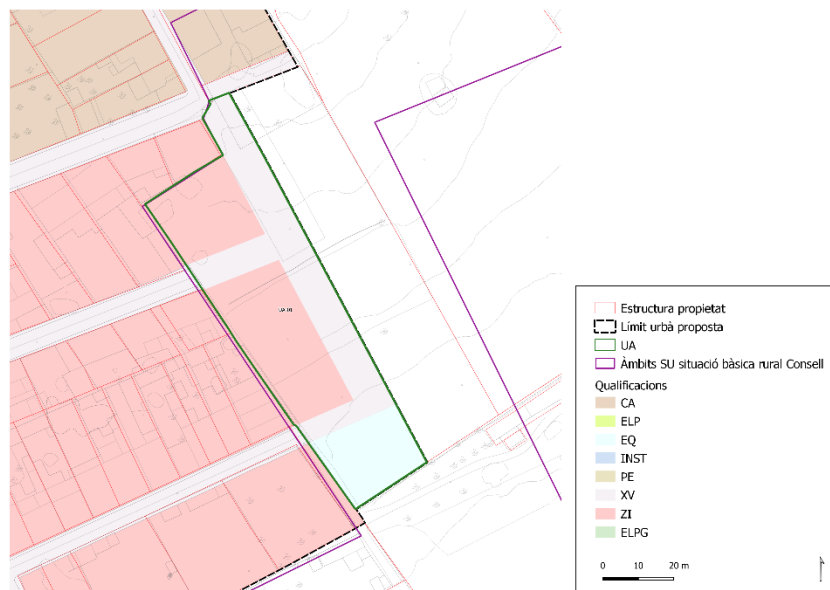
UA-01

Situació.

Fa contacte amb els carrers Antoni Oliver, del Progrés i Miranda. Es tracta de la seva prolongació i tancament de la trama urbana. Té una extensió de 3.304,96 m² i s'hi poden construir fins a 13 habitatges.

Objectius i criteris d'ordenació

- + Obertura i perllongació de diversos carrers que permetin tancar la trama urbana. Els carrers que es perllonguen són el carrer Antoni Oliver, del Progrés i Miranda.
- + S'inclou un àmbit destinat a Equipaments (EQ) de 522,22 m².
- + El sòl lucratiu té una superfície de 1.498,20 m² qualificat com a Zona Intensiva.
- + És obligatòria la cessió gratuïta del viari així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.



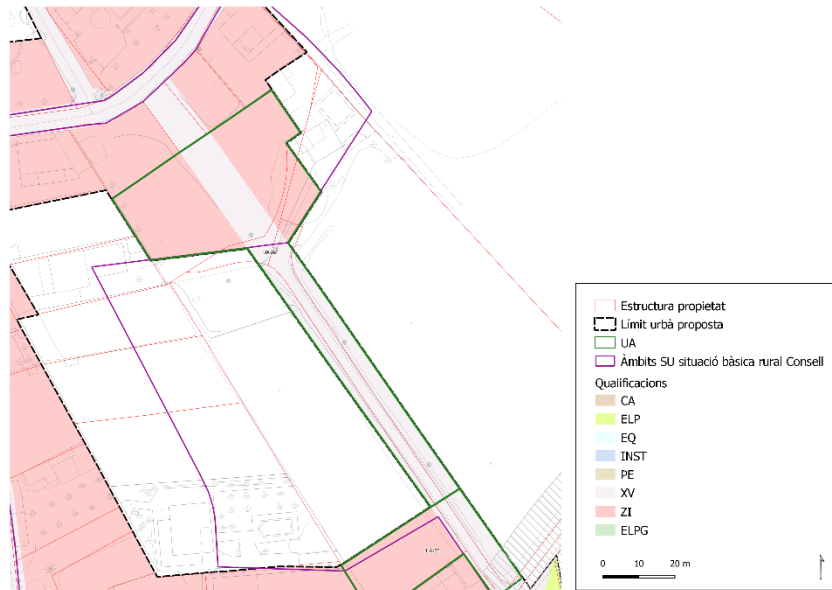
UA-02

Situació.

Entre el carrer de la Lluna i la UA-03 que connecta amb el camí d'es Rafal Aixat. Té una superfície total de 2.416,80 m² i s'hi preveuen un màxim de 8 habitatges.

Objectius i criteris d'ordenació

- + Contribuir a millorar la mobilitat general del nucli.
- + Inclou sòl destinat a xarxa viària (1.193,64 m²) i a sòl lucratiu qualificat com a Zona intensiva (1.223,16 m²).
- + És obligatòria la cessió gratuïta del viari així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.



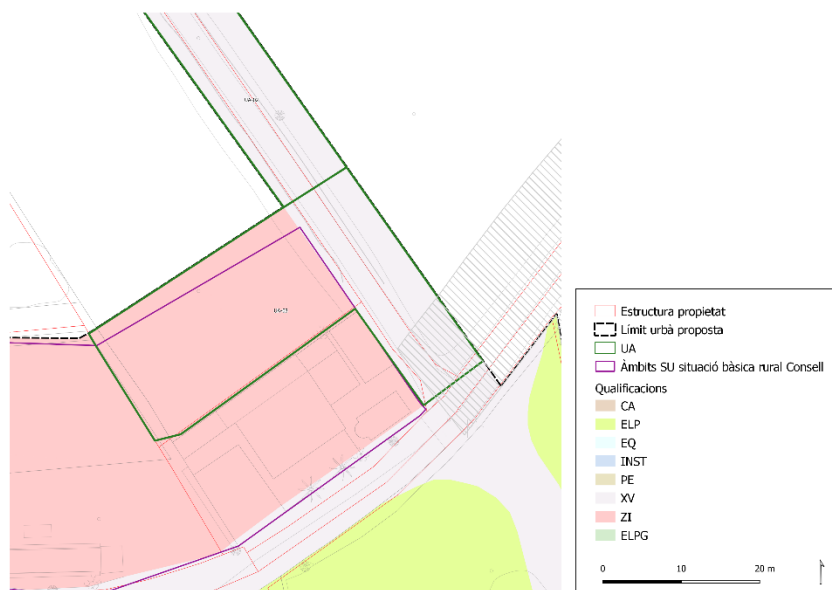
UA-03

Situació.

Entre la UA-02 i el camí d'es Rafal Aixat. Té una superfície total de 785,83 m² i s'hi preveuen un màxim de 2 habitatges.

Objectius i criteris d'ordenació

- + Contribuir a millorar la mobilitat general del nucli.
- + Inclou sòl destinat a xarxa viària (288,97 m²) i a sòl lucratiu qualificat com a Zona intensiva (496,86 m²).
- + És obligatòria la cessió gratuïta del viari així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.



En relació a la obligatorietat de destinar el 30% de l'edificabilitat residencial del sector a habitatges sotmesos a algun règim de protecció, no és possible en les unitats d'actuació

proposades. Això és així perquè, d'acord a l'establert a l'article 73.8 del RLOUS, es poden exonerar de la reserva d'habitatge sotmès a algun tipus de protecció pública de les actuacions d'urbanització aquelles que es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu dels quals es destini predominantment a ús residencial i la seva execució no suposi l'edificació de més de 20 unitats d'habitatges.

Al document **IV. Normativa urbanística** s'inclou la substitució de l'Annex III i **les fitxes completes de les actuacions**.

3.2 ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

En aquesta revisió no es produeix cap canvi.

3.3 ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

En aquesta revisió no es produeix cap canvi

3.4 SISTEMES GENERALS

En aquesta revisió no es produeix cap canvi.

4 LES XIFRES DE LA MODIFICACIÓ

En aquest punt es realitzaran els càlculs per a l'adaptació. Es calcularan les ràtios i índexs necessaris per a adaptar el planejament.

4.1 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Les superfícies de les distintes classes de sòl i de les categories de Sòl Rústic són les que es relacionen a continuació:

			Sup. (m²)	%
SÒL RÚSTIC PROTEGIT	SRP-AANP-AL	Alt Nivell de Protecció d'Alzinars	79.307	0,21
	SRP-AANP-CI	Alt Nivell de Protecció de Cims	28.118	0,07
	SRP-AANP-UL	Alt Nivell de Protecció d'Ullastrar	1.788.386	4,64
	SRP-ANEI	Àrea Natural d'Especial Interès	1.073.720	2,79
	SRP-APT	Àrea de Protecció Territorial*	973.273	2,53
	SRP-APR	Àrea de Prevenció de Riscs	-	-
	SRP-F	Forestal	1.617.886	4,20
	SRP-AF	Àrea Forestal	3.425.728	8,90
	SRP-AP	Àrea Protegida	10.912.928	28,34
SÒL RÚSTIC COMÚ	SRC-ATh	Àrea de Transició d'Harmonització	175.716	0,46
	SRC-ATc	Àrea de Transició de Creixement	80.230	0,21
	SRC-RG	Règim General	17.834.852	46,32
SÒL URBÀ	SU	Sòl Urbà	516.090	1,34
TOTAL			38.506.234	100,00

Taula I. Classificació del sòl i categories de sòl rústic de Sant Joan

(*) Categoria que a determinats àmbits se superposa sobre altres categories de sòl rústic protegit. Aquestes superfícies no s'han considerat i, per tant, no repercuteixen sobre la superfície total.

4.2 SÒL URBÀ

Respecte de les **unitats d'actuació en sòl urbà** cal senyalar que mitjançant la complementació de les prescripcions se'n delimiten 3. Tot seguit s'exposen les principals dades:

Unitat	Núm. habitatges	Superfície (m²)
UA-01	13	3.304,96
UA-02	8	2.404,83
UA-03	2	785,83
TOTAL	23	6.507,59

Taula II. Unitats d'Actuació a sòl urbà previstes

Qualificacions pel Sòl Urbà

A la següent taula s'inclouen totes les qualificacions de sòl urbà amb les superfícies corresponents. S'inclouen les superfícies incloses a unitats d'actuació.

Qualificació		Superfície (m²)
Casc Antic	CA	154.014
Intensiva	ZI	186.190
Equipament	EQ	20.920
Espai Lliure Públic	ELP	17.466
Espai Lliure Protegit	ELPG	5.911
Pla Especial Turó		35.636
Instal·lacions urbanes		215
Viari	XV	91.392
Viari per a vianants	VP	263
Viari projectat	XVPR	4.083
Total		516.090

Taula III. Superfícies de qualificacions Sòl Urbà

Espais Lliures Públics

A la següent taula s'inclouen totes les zones verdes i sistemes generals d'espais lliures del sòl urbà de Sant Joan.

	Superfície (m²)	Tipus	Nom	Full
1	237	ELP	Carrer del Mirador	SU-1
2	188	ELP	Carrer Palma. Sa Matança	SU-1 / SU-3
3	12.038	SGEL	Son Juny	SU-3
4	501	ELP	Carrers Palma i Bellavista	SU-1
5	2.097	SGEL	Plaça de la Constitució	SU-1 / SU-3
6	680	ELP	Carrers Solanda, Mestre Francesca Joan i Santa Catalina Thomàs	SU-3
7	253	ELP	Carrers Consolació i Major	SU-3
8	1.074	ELP	Ctra Petra, Camí de Son Baró	SU-2
9	136	ELP	Carrer del Mirador, àmbit es Turó	SU-1
10	251	ELP	Carrer Migjorn	SU-3
	17.455			

Taula IV. Superfícies d'Espais Lliures Públics

Als espais lliures públics anteriors en sòl urbà s'hauran d'afegir els sistemes generals d'espais lliures en sòl rústic següents:

- SG-EL-08, el turó de Son Juny. 6.000 m2. Plànol SR-4.
- SG-EL-09, de Consolació. 36.055 m2. Plànol SR-4 i SR-6.

Així, doncs, la superfície dels sistemes generals d'espais lliures en sòl rústic és de 42.055 m2, que sumats als 14.135 m2 (SGEL) en sòl urbà sumen un total de 56.190 m2.

La capacitat de població calculada per aquesta revisió és de 4.597 habitants, el que suposa una **superfície d'espais lliures públics per habitant de 12,22 m²**, complint així amb la ràtio de 5 m2 per habitant que preveu la legislació supramunicipal.

Equipaments i infraestructures

Equipaments i infraestructures existents i prevists al sòl urbà de Sant Joan (excepte viari), als quals cal afegit les corresponents dotacions previstes al sòl urbanitzable i sòl rústic.

	Nom	Tipus	Àrea (m²)	Estat	Full
1	Col·legi públic Son Juny	Docent-Esportiu	11.489	Existent	SU-03
2	Escoleta Sant Vicenç de Paül (c/ Monges)	Docent	710	Existent	SU-01
3	Església c/ Palma, c/ Major	Religiós	1.071	Existent	SU-01
4	Teatre c/ Palma	Cultural	525	Existent	SU-01
5	Ajuntament c/Major-c/Consistori	Administratiu	318	Existent	SU-01
6	Llar de Padrins. Plaça de la Constitució.	Sanitari - assistencial	1.362	Existent	SU-01 / SU-03
7	Escola de Música i dansa c/ Molins-c/ Bellavista	Docent i cultural	934	Existent	SU-03
8	Centre de Salut i Biblioteca municipal Passeig Bartomeu Bauçà Oliver	Sanitari – assistencial i cultural	1.027	Existent	SU-03
9	Quarter de la guàrdia civil. Passeig Bartomeu Bauçà Oliver	Seguretat	1.993	Existent	SU-03
10	c/ Pare Ginard Bauçà- c/ la Pau		625	Previst	SU-04
11	Pou camí des Revellar	Infraestructura	10	Existent	SU-01
12	Transformador C/ Fra Lluís Jaume i Vallespir	Infraestructura	13	Existent	SU-01
13	Clavegueram. Entre carrers Petra i Raval	Infraestructura	98	Existent	SU-02
14	Central telefònica. Carrer de Solanda	Infraestructura	43	Existent	SU-03
15	Transformador Passeig Joan Mas Matas	Infraestructura	13	Existent	SU-03
16	Transformador C/ Ponent	Infraestructura	26	Existent	SU-03
17	Transformador C/ Llevant	Infraestructura	12	Existent	SU-04
18	Equipament Sanitari. C/ Sta. Catalina Thomàs i Jaume II.	Sanitari	342	Proposat	SU-03
19	UA-03		522	Proposat	SU-04
	Total		21.133		

Taula V. Equipaments i infraestructures situats al sòl urbà

En sòl rústic, a més, es preveuen els següents sistemes generals destinats a equipaments i infraestructures (s'inclou el vial de ronda):

Identificació	Tipus	Àrea (m²)
SG-EQ-01 (Residència geriàtrica)	SG-Equipaments	7.120
SG-CI-04 (Punt Verd)	SG-Comunicacions i infraestructures	1.400
SG-CI-05 (Estació depuradora)*	SG-Comunicacions i infraestructures	2.209

SG-CI-06 (ronda)	SG-Comunicacions i infraestructures	10.854
SG-EQ-10 (Oratori i cementiri Consolació)	SG-Equipaments	5.937
Total		27.520

Taula VI. Equipaments i infraestructures situats al sòl rústic

(*) Dels 2.209 m², n'hi ha 814 m² destinats a nou sòl per ampliació de l'EDAR

4.3 CAPACITAT DE POBLACIÓ.

Es calcula la capacitat de població segons el Reglament de desenvolupament de la Llei 2/2014. Per això s'han definit els índexs d'intensitat d'ús de les diferents qualificacions per a determinar la capacitat màxima de població, considerant la ràtio de 2,5 habitants per habitatge. Per altra banda, d'acord amb l'article 67.3, a l'àmbit de sòl urbà consolidat per l'edificació en més d'un 90% i no subjecte a actuacions de transformació urbanística es determinarà la capacitat de població en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.

Al plànol CON-1 de consolidació adjunt es delimita un **àmbit del nucli de Sant Joan amb una consolidació superior al 90%**, que integra terrenys amb qualificació de Casc Antic, principalment, i terrenys amb qualificació de Zona Intensiva, que tenen una tipologia semblant entre mitgeres i amb un aprofitament semblant, i que constitueixen el casc urbà de Sant Joan. Així, el grau de consolidació dins del sòl urbà delimitat és el següent:

	Superfície (m²)	%
Consolidat (90%)	310.737	60,3
No consolidat	205.353	39,7
Total sòl urbà	516.090	100,0

Taula VII. Superfície de sòl urbà segons el grau de consolidació de l'edificació

D'acord amb la profunditat edificable aplicada, la superfície de sòl edificable dins cada un d'aquests àmbits en la següent:

	Superfície edificable (m²)	%
Consolidat (90%)	171.408	70,6
No consolidat*	71.357	29,4
Total sòl urbà	242.765	100,0

Taula VIII. Superfície de sòl edificable

(*) No incorpora les superfícies relatives al Pla Especial Turó

CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ A L'ÀMBIT CONSOLIDAT

Per a calcular la capacitat de població, en primer lloc, s'ha obtingut el total d'habitatges existents dins l'àmbit consolidat, d'acord amb les dades de cadastre 2022.

Posteriorment, s'ha aplicat la ràtio establerta al reglament de la Llei 2/2014 de 2,5 habitat per habitatge.

Finalment, i una vegada obtingut en nombre total de població existent (aproximada, segons dades de cadastre i aplicant el reglament) s'ha aplicat un factor de projecció per a determinar la població en un horitzó de 15 anys per a aquest àmbit.

L'any 2022, l'Institut Nacional d'Estadística (INE) va publicar un informe sobre les projeccions de la població per comunitats autònomes pel període 2022-2037, en el que malgrat moltes comunitats presenten unes projeccions de creixement de població negatives, a les Illes Balears es preveu un creixement positiu i és la que registra un major creixement relatiu de població. Aquestes projeccions de població intenten simular els efectes sobre la població i la seva evolució en el cas de mantenir-se les tendències demogràfiques actuals.

D'acord amb això, i a partir del creixement considerat per a les Illes Balears 2022-2037, es realitza una estimació de l'evolució de la població del municipi de manera que es determina que per a l'any 2037 la població total dins l'àmbit consolidat podria incrementar-se en un 25% i situar-se en els 2.468 habitants.

A continuació es detallen els càlculs efectuats:

- Total d'habitatges existents dins l'àmbit consolidat (cadastre 2022): 790 habitatges.
- Aplicació de la ràtio del reglament de la Llei 2/2014 (hab. x 2,5 habitants): 1.975 habitants (2022).
- Càlcul de població 15 anys segons projeccions de l'INE: **2.468 habitants** (2037).

CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ A L'ÀMBIT NO CONSOLIDAT

La capacitat de població dins l'àmbit no consolidat s'ha calculat mitjançant l'ús de sistemes d'informació geogràfica, a partir del sòl edificable per a cada qualificació (segons els paràmetres urbanístics establerts), s'han aplicat els índexs d'intensitat d'ús definits a la següent revisió, que per al casc antic se situa en 1/100 m² de sòl edificable i per zona intensiva en 1/100 m².

Així doncs, el total d'habitatges potencials se situa en 883 i aplicant la ràtio del reglament de la Llei 2/2014, la capacitat de població total assoleix els 2.207 habitants.

Zona		Superfície de sòl	Sòl Edificable	Índex Intensitat d'ús	Habitatges	Població
Àmbit consolidat 90%	Projecció de població	310.737	171.408		790	2.468
Àmbit no consolidat 90%	Casc Antic	8.338	6.283	100	62	155
	Zona Intensiva	98.944	64.137	100	641	1.602
	Unitats d'actuació ³	6.507	2.310	100	23	58
	Pla Especial del Turó ¹	35.636			121	314
TOTAL					1.637	4.597

Taula IV. Capacitat de població de Sant Joan, al Sòl Urbà

Tal com es recull a la taula anterior el nucli de Sant Joan té una capacitat prevista de **4.597 habitants**.

³ Per a les unitats d'actuació i per al PERI des Turó s'han computat els habitatges sortints en funció de les fitxes. La superfície de sòl total del PERI des Turó és de 35.636 m², per a la Taula VIII s'ha tingut en compte la superfície màxima de l'ús residencial.

4.4 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE TRANSFORMACIÓ QUE COMPORTA LA PRESCRIPCIÓ 13a I LA SUFICIÈNCIA DE RECURSOS HÍDRICS DISPONIBLES

Mitjançant la prescripció 13 es desqualifiquen entorn a 26.938 m² de sòl urbà, que passen a estar qualificats com a Sòl rústic protegit, en concret com Àrea protegida, Àrea de transició d'harmonització i Àrea de transició de creixement. La resta d'àmbits suspesos mitjançant dita prescripció es consoliden com a sòl urbà i es proposen també 3 unitats d'actuació.

D'aquesta manera s'aconsegueix una delimitació del sòl urbà més coherent amb la situació bàsica del sòl i mitjançant la seva ordenació es tanca també la trama urbana amb l'objectiu d'avançar cap a la consolidació del sòl vacant, descartant així la possibilitat d'eixamplar la taca urbana del nucli. De la mateixa manera, la delimitació de les tres unitats d'actuació permeten, d'una banda, realitzar propostes de tancament de la trama urbana i, per altra, contribuir a millorar la mobilitat general de dins el nucli.

Amb les tres unitats d'actuació proposades es permeten fer 23 nous habitatges. Tal com es desprèn de l'apartat anterior, la capacitat de població màxima que podria acollir el nucli és de 4.597 habitants (s'ha reduït respecte a les normes subsidiàries aprovades definitivament a l'any 2016 en 137 habitants).

SUFICIÈNCIA DE RECURSOS HÍDRICS DISPONIBLES

Per poder analitzar la suficiència dels recursos hídrics de la proposta final de compliment de prescripcions, s'ha seguit la següent metodologia:

- 1. Dades reals de l'abastiment**

Obtenir les dades reals de subministrament, consum i pèrdues d'aigua potable del municipi.

- 2. Població de fet**

Aquesta població, que inclou la població flotant, s'estima a partir de la mitjana mensual de l'Indicador de Pressió Humana (IPH) de Mallorca, la població resident a Mallorca i a Sant Joan pel període estudiat, i el número de places turístiques registrades a Mallorca i a Sant Joan.

- 3. Dotació d'aigua**

Calcular litres d'aigua consumits per persona i dia per al proveïment urbà de Sant Joan.

- 4. Assignació d'aigua**

Estimar l'assignació d'aigua potable per al municipi per a l'any 2027, en base a l'assignació establerta per a la massa al nou Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB 2022) i a les extraccions dels altres municipis.

- 5. Increment de la demanda d'aigua i suficiència de recursos hídrics**

Estimar la demanda d'aigua futura en el cas des desenvolupament complet del planejament, a partir de la capacitat de població potencial (calculada a l'apartat anterior). A partir d'això, de l'assignació de la massa i de les captacions i volums màxims anuals autoritzats, es pot valorar la suficiència dels recursos hídrics disponibles.

Tot l'anàlisi s'ha realitzat per al període 2016-2021, partint de les dades reals de l'abastiment cedides per l'Ajuntament i de la informació pública disponible a l'IBESTAT, al Registre d'empreses, activitats i establiments turístics del Consell de Mallorca i al Portal de l'Aigua.

Dades reals de l'abastiment

L'abastiment d'aigua potable al nucli de Sant Joan es realitza a partir d'una sola captació d'aigua subterrània. Es tracta del sondeig Es Revellar (A_S_3920), inclòs a la concessió CAS_457, amb un volum màxim anual d'extracció permesa de 200.000 m³. Aquesta captació s'ubica al límit nord del nucli urbà, al polígon 9, parcel·la 230, i extreu aigua de la massa 1815M4 Petra.

A continuació es presenten les dades anuals reals de subministrament, consum i pèrdues del període 2016-2021.

Any	Subministrament (m ³)	Consum (m ³)	Pèrdues (m ³)	Pèrdues (%)
2016	104.747	81.834	22.913	21,87%
2017	102.562	80.758	21.804	21,26%
2018	100.478	74.478	26.000	25,88%
2019	111.746	87.301	24.445	21,88%
2020	116.154	90.745	25.409	21,88%
2021	112.791	85.609	27.182	24,10%

Taula V. Extracció, consum i pèrdues d'aigua de l'abastiment de Sant Joan (2016-2021).

Queda patent que el percentatge de pèrdues de la xarxa de distribució és bastant baix, complint amb el màxim permès al PHIB per al 2021 (25% de pèrdues admissibles).

S'ha de destacar que actualment s'està finalitzant la tramitació per a la incorporació de la captació A_S_13683 a la concessió vigent CAS_457. Es tracta d'un sondeig situat al Pinar de na Simona, al polígon 9, parcel·la 157. molt proper al des Revellar, que capta aigua de la mateixa massa subterrània. Aquesta captació serviria de reforç per a l'abastiment de la població de Sant Joan i entre els dos sondejors es podria extreure un volum màxim anual de **300.000 m³**.

Població de fet

Per començar, s'ha de calcular el percentatge que representa Sant Joan sobre l'activitat turística de l'illa, a partir del número de places turístiques registrades.

	Places
Sant Joan	480
Mallorca	414.681
Proporció de places turístiques de Sant Joan sobre Mallorca	0,116%

Taula VI. Places turístiques registrades.

Per calcular la població de fet s'ha partit de les dades de l'IPH de Mallorca (mitjana anual). A aquesta càrrega demogràfica insular, se li resta la població resident a l'illa l'any corresponent per obtenir la població flotant. A partir d'aquesta població flotant, i aplicant el percentatge de places de Sant Joan, s'estima la població flotant del municipi. Finalment se li suma la població resident de l'any corresponent per obtenir la població de fet de Sant Joan.

Any	IPH de Mallorca	Població flotant de Mallorca	Població flotant de Sant Joan	Població de fet de Sant Joan
2016	1.112.121	250.691	290	2.332
2017	1.131.490	262.797	304	2.368
2018	1.135.868	255.755	296	2.379
2019	1.145.801	249.763	289	2.397
2020	981.708	69.537	80	2.225
2021	1.056.623	144.079	167	2.352

Taula VII. Població de fet de Sant Joan (2016-2021), mitjana anual.

Dotació d'aigua

S'entén per dotació la quantitat d'aigua que s'assigna per cada habitant i que inclou el consum per a tots els serveis que es realitzen en un dia. Aquesta dotació s'ha de calcular a partir del subministrament, ja que s'han de considerar totes les pèrdues de la xarxa de distribució, i de la població de fet estimada. Cal destacar que la dotació no pot superar els 250 L/persona·dia, tal com estableix el PHIB.

Any	Població de fet Sant Joan	Subministrament (m³)	Dotació	
			m³/persona·any	L/persona·dia
2016	2.332	104.747	45	123
2017	2.368	102.562	43	119
2018	2.379	100.478	42	116
2019	2.397	111.746	47	128
2020	2.225	116.154	52	143
2021	2.352	112.791	48	131
MITJANA 2016-2021	2.342	108.080	46	127

Taula VIII. Dotació d'aigua per al proveïment urbà de Sant Joan.

D'aquesta manera, es considera que la dotació per al proveïment a la població de Sant Joan és de 127 litres per persona i dia. Aquesta xifra compleix els requisits establerts al PHIB (dotació màxima de 250 L/persona·dia).

Assignació d'aigua

El PHIB 2022 estableix per a cada massa d'aigua subterrània una assignació per als diferents usos. En relació amb el consum humà, s'assigna un volum per al proveïment urbà i un altre per al consum dispers. Com que el municipi de Sant Joan presenta molt poca població resident al sòl rústic (corresponent al consum dispers), es considera que es pot fer ús d'aquesta assignació per a l'abastiment urbà.

Cal destacar que aquesta assignació per a 2027 s'ha reduït notablement respecte l'assignació per a 2021 (establerta al segon cicle de planificació, PHIB 2019), quan la massa es trobava sobreexplotada, amb un índex d'explotació del 107% del recurs disponible. Actualment aquest índex d'explotació s'està reduint, amb una explotació del 99%, assolint el bon estat quantitatiu de la massa, però que encara es troba en risc. Per això, és important minvar les extraccions permeses de la massa.

	Assignació a 2027 (hm ³)
Proveïment urbà	0,334
Consum dispers	0,861
Total	1,195

Taula VIX. Assignacions del PHIB 2022 a la massa 1815M4 Petra.

S'ha de tenir en compte que altres municipis també extreuen d'aquestes masses i que, per tant, l'assignació per a 2027 s'ha de repartir equitativament entre tots.

Per estimar quina proporció de l'assignació de cada massa correspon al municipi de Sant Joan es tenen en compte els altres municipis que se situen sobre les masses, el Cens d'aigües subterrànies i el Resum anual de dades d'abastiment urbà d'aigua (2000-2021) de la DGRH així com la informació pública de la gestió de l'aigua d'aquests municipis.

Massa	Municipis que extreuen aigua de la massa	Aigua subministrada d'origen subterrani (2021)	
		Volum anual (hm ³)*	Percentatge del municipi sobre el total de la massa
1815M4 Petra	Petra	0,128	24,81%
	Vilafranca	0,232	44,96%
	Sant Joan	0,156	30,23%
	Total	0,516	100,00%

* Dades extretes del Resum anual de dades d'abastiment urbà d'aigua (2000-2021).

Taula VX. Percentatge d'extraccions de Sant Joan sobre la massa subterrània.

D'aquesta manera, es pot suposar que el 30,23% de l'assignació a 2027 de la massa subterrània correspon al municipi de Sant Joan.

		Assignació a 2027
Assignació a la massa per proveïment urbà i consum dispers (hm³)		1,195
Percentatge corresponent a Sant Joan		30,23%
Assignació corresponent a Sant Joan	hm³	0,361
	m³	361.279

Taula VXI. Assignació corresponent al municipi de Sant Joan.

Increment de la demanda d'aigua i suficiència de recursos hídrics

La capacitat de població màxima del nucli urbà, en el cas de desenvolupament complet del planejament, és de 4.597 habitants (veure apartat 4.3 del present document). Aquesta població potencial s'ha reduït en 137 respecte les normes subsidiàries aprovades definitivament l'any 2016).

Així, a partir d'aquesta capacitat màxima de població i la dotació d'aigua calculada anteriorment, es preveu la següent demanda d'aigua:

Capacitat de població màxima	4.597 habitants
Dotació d'aigua per al proveïment a la població	127 L/persona·dia
Demanda futura d'aigua	213.094 m³ anuals

Taula VXII. Demanda futura d'aigua a Sant Joan.

La demanda d'aigua que es pot esperar quan s'hagi desenvolupat totalment el planejament és de 213.094 m³ anuals.

Comparant aquesta xifra amb l'assignació corresponent al municipi (361.279 m³), queda clar que es disposa de recursos hídrics suficients per a satisfer la demanda futura.

Tot i que amb la captació existent actualment no es pot extreure la quantitat d'aigua necessària, amb la pròxima incorporació del sondeig A_S_13683 a la concessió vigent CAS_457 es podrà captar un volum anual de fins a 300.000 m³, que permetran satisfer la futura demanda.

A més, i només a nivell informatiu, s'ha de destacar que amb la població màxima estimada a les NS aprovades definitivament l'any 2016 (sense el present compliment de prescripcions) la demanda d'aigua seria de 219.445 m³ (6.351 m³ més que amb la present proposta).

Per tot això, es conclou que el municipi de Sant Joan disposa de recursos hídrics suficients per satisfer la demanda d'aigua futura.

5 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que:

"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

"5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notifikacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."

Per tal de donar compliment a l'esmentat, s'annexa a l'expedient relació de parcel·les afectades per la modificació.

6 RESUM EXECUTIU

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, estableix en el seu article 39 punt 2 el següent:

"Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

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

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat, econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió."

Així mateix, l'article 82 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

La present documentació té per objectiu complementar les prescripcions indicades per la Comissió insular resultants de l'acord d'aprovació definitiva de la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Joan al Pla Territorial Insular de Mallorca.

El total de les 18 prescripcions tenen diferent abast i naturalesa:

- + Modificació de la redacció d'articles o part d'aquests de la normativa.

Prescripció	Modificació	Descripció
1	Art. 81.1	Modificació redacció de la consideració de les Àrees de protecció territorial.
5	DT3.2.d)	Nou apartat en la Disposició addicional tercera referent a Afeccions i servituds aeronàutiques.
6	Art. 94	Modificació regulació colors tradicionals admesos en la qualificació de Casc antic.
8	Art. 2.2	Modificació apartat de vigència de les normes subsidiàries.
9	Art. 9.2	Supressió de l'apartat i s'estableix un termini d'execució de les unitats d'actuació en 8 anys.
10	Art. 57.1.a.1)	Modificació de la descripció de l'equipament cívico-social comercial.
11	Art. 117.4.f)	Modificació del termini per començar les llicències d'obres.

12	Fitxa PERI, apartat 2	Modificació de la regulació de l'àmbit.
15	Art. 94.5 i Art. 95.5	Modificació entorn a l'índex IUR per a les zonificacions CA i ZI.
16	Art. 94.5	Modificació entorn a l'índex IUR a la zonificació CA.
17	Art. 95.5	Modificació entorn a l'índex IUR a la zonificació ZI.
18	Art. 94.5 i Art. 95.5	Introducció condició de l'any de constitució de les parcel·les i afectació IUR per a les zonificacions CA i ZI.

+ Modificació de la cartografia.

Prescripció	Modificació
2	Grafiar APT Ma-330
3	Incloure reserves viàries delimitades als plànol de sòl rústic als plànols de sòl urbà

+ Consideracions entorn a Sistemes Generals

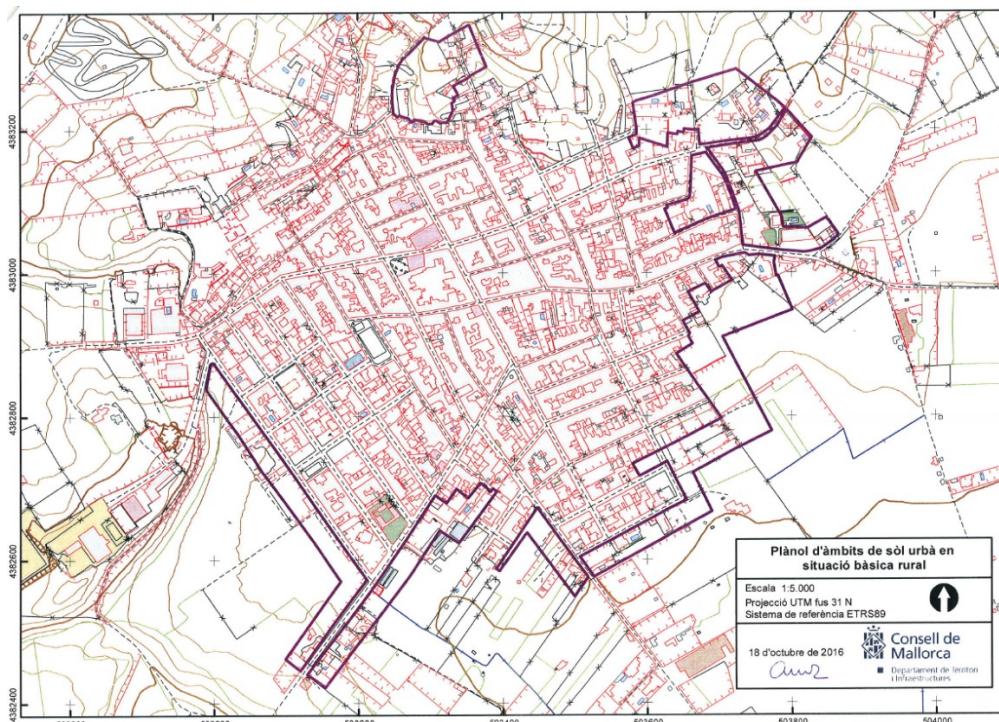
Prescripció	Modificació
4	SG-CI-06. El tram de ronda no podrà ser considerada com a variant pel Consell de Mallorca i s'haurà de sol·licitar autorització de la Direcció Insular d'infraestructures i mobilitat en relació amb els enllaços i obres que afectin a la Ma-3222 i Ma-3220.

+ Modificació dels estàndards d'espais lliures públics (ELP)

Prescripció	Modificació
7	El SG-CI-04 no pot computar pel compliment dels estàndards.

+ Suspensió dels àmbits delimitats en situació bàsica rural:

Prescripció	Modificació
13	Revisió de la classificació i qualificació del sòl dels àmbits suspesos indicats per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme.



La revisió de la classificació i qualificació dels àmbits assenyalats comporta els següents canvis:

- Disminució de la superfície de sòl urbà en 26.938 m² i, en conseqüència, increment de la superfície de sòl rústic i sòl rústic protegit (àrea protegida, àrea de transició d'harmonització i àrea de transició de creixement).
- Eliminació de totes les unitats d'actuació previstes, les quals es trobaven ubicades dins els àmbits de sòl urbà en situació bàsica rural, i delimitació de tres unitats d'actuació (UA-01, UA-02 i UA-03), localitzades entre els carrers Antoni Oliver, del Progrés i Mirada, i Lluna i el camí d'es Rafal Aixat respectivament. En aquestes s'hi preveuen un màxim de 23 nous habitatges, i la dotació de sòl per a un equipament.
- Pel que fa a la qualificació de sòl, es redueixen les superfícies de Casc Antic i també d'Intensiva, tot augmentant, però, les superfícies de sistemes destinats a equipaments.

+ Gestió urbanística entorn a l'eliminació de la prolongació de dos vials dins Casc Antic.

Prescripció	Modificació
14	L'eliminació de la prolongació dels vials es considerada com la supressió d'unes afeccions a unes parcel·les que no van ser compensades, per tant, no es consideren com actuals de transformació urbanística.

III. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat la memòria de viabilitat econòmica de les actuacions i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

"4. Les propostes de modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i d'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas: (...)

- e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent."*

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

Així doncs, d'acord als tres estudis econòmics requerits, el primer, atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon, atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses

necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal i, el tercer, atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació.

1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Tal i com determina la LUIB els objectius de l'EEF són, per una banda, la identificació dels subjectes executors de les actuacions previstes, per altra, l'estimació del cost econòmic de les actuacions i, en darrer lloc, l'establiment de terminis de desenvolupament.

Així, com s'ha exposat al llarg de la Memòria de tractament de prescripcions, es proposen tres unitats d'actuació en modalitat de compensació.

UNITATS D'ACTUACIÓ

	UA-01	UA-02	UA-03	
Superfície total	3.304,96	2.404,83	785,83	m²
<i>Sistemes locals</i>	<i>1.806,76</i>	<i>351,43</i>	<i>288,97</i>	<i>m²</i>
<i>Sistemes generals</i>	<i>0,00</i>	<i>830,24</i>	<i>0,00</i>	
<i>Sòl lucretiu</i>	<i>1.498,20</i>	<i>1.223,16</i>	<i>496,86</i>	<i>m²</i>
Edificabilitat	2.996,40	2.446,32	678,48	m ²
Número d'habitatges	13	8	2	

TITULARITAT DELS TERRENYS I OBTENCIÓ DEL SÒL

Els terrenys afectats per les unitats de transformació urbanística són de titularitat privada. Atès que les dues UA delimitades preveuen la seva gestió mitjançant el sistema de compensació, l'administració local no ha d'obtenir els sòls que es qualifiquen com a sòls públics i, per tant, no es genera despesa sobre la hisenda pública en aquest concepte, ja que seran cedit obligatòriament i gratuïta d'acord amb la legislació urbanística vigent.

TERMINIS DE DESENVOLUPAMENT

Programa d'actuació

Unitats d'Actuació	Termini execució previst des de l'aprovació definitiva de la modificació
UA-01	Segona meitat, 2er quadrienni
UA-02	Primera meitat, 1er quadrienni
UA-03	Primera meitat, 1er quadrienni

2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La finalitat de l'ISE no és altra que analitzar l'impacte de les actuacions en la hisenda pública que produirà la implantació, el manteniment i la posada en funcionament de les dotacions i infraestructures previstes en les unitats d'actuació proposades.

Per analitzar l'impacte es tenen en compte, per una banda, les despeses que comporten per l'administració local i, per altra, els ingressos, els quals es calculen en base a les taxes de llicència d'obres, ICIO i IBI i també es té en compte l'estimació dels ingressos en concepte de cessió d'aprofitament.

2.1 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES MUNICIPALS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS

Pel que fa a les despeses, cal tenir en compte que la UA-01, a banda d'incloure com infraestructura la xarxa viària, conté també sòl dotacional per a la construcció d'un equipament públic. Com és sabut, el cost d'implantació i posada en funcionament del trams de xarxa viària classificades com a sistemes locals, van a càrrec de la junta de compensació que desenvolupi cada unitat i, per tant, no generaran despesa sobre l'administració local. Com es detalla a la Memòria de viabilitat econòmica, el tram de 830,24 m2 de xarxa viària classificada com a sistema general (SG) a la UA-02, tot i que per estar classificada com a SG l'hauria de costejar l'administració local, es proposa que els costos d'implantació i de posada en funcionament siguin assumits per la junta de compensació degut a que la UA-02 en relació al valor del sòl urbanitzat no edificat (VS) compta amb pocs costos d'urbanització. En darrer lloc, en quant a sòl qualificat com equipament de la UA-01, el cost d'implantació i posada en funcionament, indistintament de ser sistema local o general, ha de ser costejat per l'administració local.

Pel que fa a les despeses de manteniment, aquestes també van a càrrec de l'Ajuntament, tant dels sistemes implantats per la junta de compensació com per l'administració local.

Es preveuen els següents costos de posada en funcionament i manteniment, d'acord als costos d'urbanització⁴ de la xarxa viària i de l'equipament com a base per al càlcul de preus. Aquests es basen en els següents percentatges:

Equipaments:

Posada en funcionament: 0,10%

Manteniment: 1,00% (per quadrienni)

Xarxa viària:

Posada en funcionament: 0,40%

Manteniment: 0,30% (per quadrienni)

⁴ Els costos d'urbanització són els referents als del preu d'execució material (PEM). Aquest multiplica la superfície en metres quadrats pels costos d'urbanització calculats en base al Mètode simplificat de càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears. En l'apartat de viabilitat econòmica de les actuacions s'exposa com s'han calculat els costos d'urbanització de la xarxa viària. Pel que fa a l'equipament, s'ha calculat mitjançant la fórmula del Mètode simplificat on Q=1, M=1, C=2,00 (Edificis representatius) i el Mòdul del mes és el corresponent a setembre de 2022.

UA-01

Costos de implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (1.284,54 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 1.948,93 €/quadrienni. (487,23 € any)
SL-EQ (522,23 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: 528.215,09 € Posada en funcionament: 528,22 € Manteniment: 21.128,44 €/quadrienni. (5.282,15 € any)

UA-02

Costos de implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (351,43 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 133,30 €/quadrienni. (33,32 € any)
SG-XV ⁵ (830,24 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 251,93 €/quadrienni. (62,98 € any)

UA-03

Costos de implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (288,97 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 438,43 €/quadrienni. (109,61 € any)

Resum de les despeses municipals

A continuació s'inclou una taula resum de les despeses que haurà de costejar l'Ajuntament:

Unitats d'Actuació	Puntuals (Costos de implantació i posada en funcionament)	Anuals (Manteniment)
--------------------	--	-------------------------

⁵ Es diferencia l'actuació per SL i SG degut a que el cost de construcció de la xarxa viària no és el mateix, això és així, tal i com es veurà a la Memòria de viabilitat econòmica degut a que, per les característiques de l'àmbit, al tram de vial classificat com a SG els costos associats a la implantació dels serveis urbanístics són menors degut a que només transcorreran les canonades generals.

UA-01	528.743,30	5.769,38
UA-02	-	96,31
UA-03	-	109,61
Total	528.743,30	5.975,30

Tipus	Import €
Implantació	528.215,09 €
Posada en funcionament	528,22 €
Total	528.743,30 €
Manteniment dels sistemes (€ / quadrienni)	23.901,19 € (5.769,38 € any)

2.2 ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS MUNICIPALS DERIVATS DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS

Estimació dels impostos municipals derivats dels principals tributs locals

Llicències d'obra i ICIO

D'acord a l'edificabilitat prevista a cada unitat d'actuació en qualificació Residencial Intensiva Baixa i a l'ordenança fiscal reguladora de la taxa per a l'atorgament de llicències urbanístiques, que estableix una quota tributària del percentatge del 0,5% sobre el cost total previst de la construcció⁶, i de l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), que, dins casc urbà és del 3,00%, els ingressos (€) a rebre per l'Ajuntament serien els següents:

	UA-01	UA-02	UA-03	Total
Llicència d'obra	18.867,02 €	15.403,41 €	4.272,09 €	38.542,52 €
ICIO	113.202,12 €	92.420,44 €	25.632,55 €	231.255,11 €
Ingressos totals				269.797,62 €

Impost sobre bens immobles (IBI)

D'altra banda cal tenir en compte també els ingressos anuals de l'impost sobre bens immobles (IBI), aquest suposa un 0,8% del valor cadastral. El valor cadastral s'ha calculat en base al Procediment de valoració col·lectiva de bens immobles de naturalesa urbana⁷.

⁶ S'ha agafat de referència el Preu d'execució material (PEM), pot veure's a la Taula de l'apartat de viabilitat econòmica de les actuacions.

⁷ Calculat amb la ponència de valoració de Montuïri, perquè de Sant Joan no hi ha dades disponibles (tampoc de Petra i de Vilafranca de Bonany).

	Número habitatges resultants	IBI
UA-01	13	11.615,84 €
UA-02	8	9.483,40 €
UA-03	2	2.630,20 €
Ingressos totals (€)		23.729,44 €

Estimació dels ingressos per cessions d'aprofitament

En darrer lloc, cal esmentar també la valoració del sòl que es correspon al 15% de cessió que rebrà l'Ajuntament de les diferents unitats d'actuació:

	Valor del sòl. Cessió aprofitament públic
UA-01	54.004,09 €
UA-02	44.090,00 €
UA-03	12.228,24 €
Ingressos totals (€)	110.322,33 €

Resum dels ingressos municipals

Es tenen en compte els ingressos en concepte de llicències d'obra, ICIO i del valor del sòl obtingut per cessió d'aprofitament públic.

Unitats d'Actuació	Puntuals (Llicències d'obra, ICIO i valor sòl cessió)	Anuals (IBI)
UA-01	186.073,23 €	11.615,84 €
UA-02	151.913,85 €	9.483,40 €
UA-03	42.132,88 €	2.630,20 €
Total	380.119,95 €	23.729,44 €

2.3 IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Comparativa de despeses i ingressos municipals

Unitats d'Actuació	Diferència ingressos / despeses puntuals	Diferència ingressos / despeses anuals
UA-01	-342.670,08 €	5.846,46 €
UA-02	151.913,85 €	9.387,10 €
UA-03	42.132,88 €	2.520,59 €
Total	-148.623,35 €	17.754,15 €

A partir dels resultats obtinguts es mostra com les unitats d'actuació generen per a l'administració pública més ingressos, tant a anuals com puntuals, que despeses, a excepció de

la construcció de l'equipament de la UA-01, el qual, en base a la diferència total (tenint en compte les 3 UA) encara queda la quantitat de 148.623,35 € que l'Ajuntament ha de encaixar dins els seus pressupostos futurs.

Pressupost municipal

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou la taula amb l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers quatre anys i previsió d'ingressos i despeses dels propers quatre anys.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRESSUPOST D'INGRESSOS								
Capítol 1. Impostos directes	666.500,0	683.500,0	682.300,0	660.380,5	691.286,9	709.012,3	727.192,1	745.838,1
Capítol 2. Impostos indirectes	50.000,0	40.000,0	60.000,0	90.000,0	112.820,51	115.713,4	118.680,4	121.723,4
Capítol 3. Taxes, preus públics i altres ingressos	403.929,0	427.529,0	409.829,0	419.212,1	466.029,7	477.979,2	490.235,1	502.805,2
Capítol 4. Transferències corrents	571.916,0	590.079,0	597.143,0	692.734,4	703.948,7	721.998,7	740.511,5	759.498,9
Capítol 5. Ingressos patrimonials	33.710,0	33.710,0	30.910,0	37.022,7	39.256,4	40.263,0	41.295,4	42.354,2
Capítol 6. Inversions reals	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 7. Transferències de capital	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 8. Actius financers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 9. Passius financers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total pressupost d'ingressos	1.726.075,0	1.774.838,0	1.780.182,0	1.899.349,7	2.013.342,9	2.064.966,5	2.117.914,4	2.172.219,9

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRESSUPOST DE DESPESES								
Capítol 1. Despeses de personal	668.856,0	750.309,0	710.067,0	688.851,5	706.514,4	724.630,1	743.210,4	762.267,1
Capítol 2. Despeses en bens corrents i serveis	659.096,0	658.531,0	697.745,0	788.420,0	808.635,9	829.370,2	850.636,05	872.447,2
Capítol 3. Despeses financeres	800,0	600,0	4.030,0	4.030,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Capítol 4. Transferències corrents	248.744,0	259.388,0	260.650,0	299.693,1	307.377,5	315.259,0	323.342,6	331.633,4
Capítol 5. Fons de contingència i altres imprevists	0,0	0,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0	4.000,0
Capítol 6. Inversions reals	98.079,0	55.510,0	83.500,0	111.800,0	114.666,7	117.606,8	120.622,4	123.715,3
Capítol 7. Transferències de capital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 8. Actius financers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Capítol 9. Passius financers	50.500,0	50.500,0	13.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total pressupost de despeses	1.726.075,0	1.774.383,0	1.772.992,0	1.896.794,6	1.942.194,5	1.991.866,1	2.042.811,4	2.095.063,0

Taula 7. Repercussió despesa-ingrés

Impacte econòmic de la modificació a la hisenda municipal

L'avaluació de l'impacte dels canvis proposats en l'ordenació per part de la modificació puntual es realitza per conèixer si l'administració local, a partir dels seus pressupostos, pot desenvolupar les actuacions previstes.

L'objectiu d'aquest capítol és relacionar el desenvolupament urbanístic previst i la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal. D'acord a la taula comparativa d'ingressos i despeses, les unitats d'actuació presenten un balanç positiu, a excepció de les despeses de construcció de l'equipament previst a la UA-01 que van a càrrec de l'Ajuntament.

Així, l'impacte en l'ingrés i la despesa corrent, un cop executades les unitats d'actuació, és de +17.754,15 € en conjunt i de +5.846,46 € per la UA-01, +9.387,10 € per la UA-02 i +2.520,59 € per la UA-03.

Pel que fa a l'impacte en l'ingrés i la despesa capital, un cop executades les tres unitats d'actuació és de -148.623,35 €. La UA-02 i UA-03 no comporten despeses de capital per a l'administració pública. La UA-01 comporta despeses per a l'administració en el cas que aquesta materialitzi la construcció i posada en marxa de l'equipament proposat, que és de 528.215,09 €. Aquesta despesa es preveu que s'afronti, bé amb el romanent de tresoreria per a despeses generals, i/o en cas de no ser suficient, mitjançant subvencions d'altres administracions públiques.

3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

El present apartat incorpora l'avaluació econòmica de les tres actuacions objecte d'aquesta modificació. S'aborda la viabilitat econòmica amb l'objectiu de demostrar la seva rendibilitat, tot d'acord amb la normativa vigent. La valoració d'aquestes unitats d'actuació s'ha dut a terme seguint l'establert a l'article 27 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl. Aquest estableix que, per a les actuacions que es regeixen pel règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, el valor del sòl es determina en els termes de l'article 22. "Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat."

D'acord a aquest, la valoració del sòl es durà a terme per mitjà de l'aplicació del valor de repercussió del sòl (VRS) i l'edificabilitat de l'ús a considerar.

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs sigui il·legal o es trobi en situació de runa física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons allò disposat en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Essent:

VS = Valors del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als que fa referència a l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) (...) No afecta

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts a l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei del Sòl.

Per tant, el valor d'aquest sòl serà el resultat d'aplicar el valor de repercussió del sòl (VRS) considerat per l'ús residencial de la tipologia que en resulti, a l'edificabilitat del sòl a valorar.

La qualificació resultant dels terrenys afectats per les unitats d'actuació, que és la de Intensiva (article 95), s'ordena d'acord a les següents característiques urbanístiques:

- Aprofitament: 2 m²/m²
- IUR: 1/100 m²
- Plantes: PB+2
- Parcel·la mínima: 100 m²
- Façana mínima: 8 metres
- Ocupació: per profunditat edificable (grafiada als plànols, tot i que 14 m és la profunditat més freqüent)

D'acord a això, l'habitatge tipus resultant és d'entre 200 i 450 m², de PB+1 o PB+2, entre mitgeres, en funció de la parcel·lació.

3.1 VALORACIÓ DEL SÒL

3.1.1 Determinació del valor de venda.

El valor de venda (Vv) es calcula sobre la base d'un estudi de mercat. L'objectiu de l'estudi de mercat és la determinació del Valor de venda (Vv) mitjà de l'àmbit per a una tipologia i ús concret. Per fer-ho s'han recollit diferents mostres d'anuncis de venda d'habitatges del nucli de Sant Joan. A l'Annex II s'exposa la metodologia utilitzada entorn a l'estudi de mercat, al tractament de les mostres i a la determinació del valor final.

El valor de venda (Vv) obtingut és de **1.922,04 €/m²**

3.1.2 Determinació del valor de construcció.

Per a la determinació del valor de construcció s'ha fet servir el Mètode simplificat de càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears on, del COAIB, i s'han aplicat els següents valors:

	Valors
Coeficient de qualitat (Q)	1,00
Coeficient moderador (M)	1,00

Coeficient C	2,00 ⁸
Mòdul del mes (desembre 2022)	505,74 €
Preu d'execució material (PEM)	1.011,48 €/m²

Així mateix, el valor obtingut anteriorment (PEM) si han aplicat altres despeses associades a la construcció, amb els percentatges següents:

	Valors (%)
Per aplicació de CTE	10,13 %
Despeses generals i benefici industrial	19,00 %
Honoraris de professionals	10,50 %
Despeses de gestió urbanística	3,50 %

Amb tot, el valor final de la construcció (**Vc**) s'estima en **1.481,54 €/m²**

3.1.3 Determinació de les despeses d'urbanització

Costos d'urbanització (G) de la xarxa viària (XV)

Per a la determinació del valor de construcció de la urbanització s'ha fet servir el Mètode simplificat de càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears on, del COAIB, i s'han aplicat els següents valors:

	Valors Sistema local (SL-XV)	Valors Sistema general (SG-XV)
Coeficient de qualitat (Q)	1,00	1,00
Coeficient moderador (M)	1,00	1,00
Coeficient C		
Coeficient bàsic (Cb)	0,25	
Coeficient bàsic (Cb) ponderat ⁹		0,20
Mòdul del mes (desembre 2022)	505,74 €	505,74 €
Preu d'execució material (PEM) unitari	126,43 €/m²	101,15 €/m²

S'ha considerat que el tram de vial classificat com a Sistema General (SG), perquè no dona condició de solar als terrenys adjacents, sigui costejat per la junta de compensació degut a les baixes càrregues urbanístiques de l'actuació sense aquesta despesa associada.

⁸ S'utilitza un Coeficient C de valor 2,00 i no el que correspondria en funció de la descripció de l'habitatge tipus (Amb 4 banys o hab. De més de 175 m² de sup. Sons. = 2,30), ja que l'elevada superfície dels habitatges resultant no suposa un canvi tipològic que pugui encarir el preu unitari de la construcció.

⁹ Ponderat en base als treballs parcials. En aquest cas s'ha vist minorada fins al 0,20 degut a que no es preveuen escomeses ni de sanejament, ni d'abastiment, ni tampoc electricitat.

G	PEM per actuació PEMu * Superfície (m ²)
UA-1	162.410,81€
UA-2	128.409,66€
UA-3	36.535,92€

Sobre el Preu d'execució material de cada actuació s'apliquen les següents despeses associades:

	Valors %
Despeses generals i benefici industrial	19,00 %
Indemnitzacions	0,00 %
Despeses de planejament	15,00 %
Despeses de gestió urbanística	10,00 %
Indemnitzacions per extinció d'ús	0,00 %
Despeses derivades del reallotjament	0,00 %
Total	44,00%

La despesa final assumida per la junta de compensació de cada unitat d'actuació s'exposa a la taula següent en concepte de "Deures i Càrregues d'urbanització (G)".

Tot seguit s'exposa l'avaluació econòmica de les actuacions mitjançant la qual es mostren les seves principals característiques i el detall de les diferents variables calculades que permeten demostrar la seva viabilitat.

3.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

Característiques dels àmbits	UA-01	UA-02	UA-03	
Superfície total	3.304,96	2.404,83	785,83	m²
Sistemes	1.806,76	1.181,67	288,97	m ²
Locals	1.806,76	1.181,67	288,97	m ²
Sòl residencial (Intensiva)	1.498,20	1.223,16	496,86	m ²
Edificabilitat (Intensiva)	3.859,56	2.474,97	678,48	m ² st.
Número màxim d'habitatges resultants	13	8	2	
Aprofitament objectiu	3.859,56	2.474,97	678,48	m ² st.
Aprofitament públic (15%) (cessió aprofitament)	449,46	366,95	101,77	m ² st.
Aprofitament subjectiu (85%) (dret aprofitament urbanístic)	2.546,94	2.079,37	576,71	m ² st.
Aprofitament mitjà	0,91	1,02	0,86	
Valor de repercussió del sòl (VRS)	120,15	120,15	120,15	€/m²

Valor de venda ¹⁰	1.922,04	1.922,04	1.922,04	€/m ² st.
K	1,2	1,2	1,2	
Valor de construcció	1.481,54	1.481,54	1.481,54	€/m ²
Valor del sòl urbanitzat no edificat (VS)	360.027,26	293.933,35	81.521,59	€
Valor del sòl de cessió (15%)	54.004,09	44.909,00	12.228,24	€
Valor del sòl de dret (85%)	306.023,17	249.843,35	69.293,35	€
Valor del sòl descomptats els deures i les càrregues pendents (VSo)	67.832,28	189.026,48	12.662,09	€
Taxa lliure de risc (TLR)	-0,0036	-0,0036	-0,0036	
Prima de risc	0,08	0,08	0,08	
(1+TLR+PR) en tant per 1	1,0764	1,0764	1,0764	
Deures i càrregues d'urbanització (G) (44% de despeses generals, benefici industrial, de planejament i de gestió urbanística)	221.284,74	56.500,25	52.611,73	
% de càrregues sobre VS	61,46	19,22	64,54	%

Taula 8. Avaluació econòmica des les actuacions

3.3 VIABILITAT DE LES ACTUACIONS

Seguint l'establert al reglament de valoracions (RD 1492/2011) i d'acord amb els criteris de càlcul que s'han explicat anteriorment, l'estudi de viabilitat conclou que les actuacions són econòmicament viables i que generen un benefici al promotor que incentiva el seu desenvolupament. Això es detalla a continuació:

- + Demostrant que la viabilitat econòmica de les actuacions genera un incentiu econòmic que afavoreix el seu desenvolupament. Això és així mitjançant la diferència entre el valor del sòl en origen i el valor del sòl descomptats deures i càrregues pendents (Vso). Es considera que els incentius prevists afavoreixen el desenvolupament de les UA.

	UA-01	UA-02	UA-03
Valor sòl origen (13,50 €)	44.602,11 €	32.454,33 €	10.605,17 €
Vso	67.832,28 €	189.026,48 €	12.662,09 €
Diferència	23.230,17 €	156.572,14 €	2.056,91 €
Diferència %	34,25 %	82,83 %	16,24 %

El càlcul de valor del sòl en origen pot veure's a l'Annex I.

- + Assegurant el repartiment equitatiu d'aprofitaments entre diferents àmbits o sectors. L'aprofitament mitjà es de 0,91 per la UA-01, de 1,02 per la UA-02 i 0,86 per la UA-03.

¹⁰ Veure Annex II d'Estudi de mercat, on es determina el valor de venda.

- + Demostrant l'equilibri entre unitats d'actuació entorn al repartiment de càrregues, principalment entre la UA-01 i la UA-03 que és del 61,46% i 64,54% respectivament. La UA-02 té unes càrregues menors, del 19,22%.

IV. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 2. Àmbit i vigència

1. Les presents Normes seran d'aplicació a tot el terme municipal de Sant Joan, delimitat en els plànols respectius.
2. Les Normes Subsidiàries de Sant Joan entraran en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva i les seves Normes urbanístiques; la seva vigència [es indefinida establint-se un termini de 8 anys per a la seva revisió](#).
3. Les presents normes substitueixen les aprovades definitivament per la CIOTUPH el dia 6 d'octubre de 1995.

Article 9. Classificació del sòl

1. El sòl del terme municipal es classifica d'acord a la vigent legislació del sòl en Sòl urbà, Sòl urbanitzable i Sòl Rústic.
2. Constitueix el sòl urbà:
 - a) Els terrenys que el planejament han inclòs de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, o bé compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són ordenats com a assentaments en el medi rural.
 - b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Són serveis urbanístics bàsics:

- a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

[S'estableix el termini d'execució de les unitats d'actuació en 8 anys.](#)

3. El sòl urbanitzable són aquells terrenys que es destinen a transformacions urbanístiques que suposen noves propostes d'urbanització d'un àmbit, passant d'un àmbit de sòl en situació de sòl rural o rústic a la de urbanitzat per generar, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectats funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per a l'ordenació territorial i urbanística.

4. El sòl rústic comprèn la part de territori municipal que no es destina a les Normes a ser suport d'activitat urbanitzadora, sinó a les activitats corresponents al medi rural. En aquesta classe de sòl les Normes estableixen les mesures de protecció i utilització, així com les condicions de l'edificació de caràcter rural.
5. La classificació del sòl, zonificació, sistemes generals i graus de protecció del territori apareixen reflectits en els plans d'ordenació corresponents.

Article 57. Ús serveis públics

1. És l'ús corresponent a l'equipament urbà civico-social col·lectiu i centres d'activitats i instal·lacions complementàries per al desenvolupament del servei urbà. Es divideix en les següents subclasses:

a. Equipament civicosocial:

- 1) Comercial. És l'ús corresponent a les activitats de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte.
- 2) Residencial públic (Establiments hotelers i d'hostatgeria).
- 3) Recreatiu (locals d'espectacles, sales de reunió, casino, associacions, restaurants, bars, etc.)
- 4) Esportiu (Camps i instal·lacions per a la pràctica esportiva)
- 5) Administratiu institucional (edificis administratius de l'Estat, Comunitat autònoma, Consells Insulars, Província i Municipi) i privat.
- 6) Religios (edificis i àrees destinats al culte o a la vida conventual).
- 7) Cultural (centres d'ensenyament, sales de conferència, museus, biblioteques).
- 8) Sanitari-assistencial (dispensaris, consultoris, clíniques, hospitals, asils, etc.)

b. Activitats i instal·lacions complementàries:

- 1) Centres d'abastament (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.).
- 2) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies, agència i transports distributius).
- 3) Estacions i terminals de transport públics (estacions ferroviàries i autobusos, aeroports i heliports).
- 4) Parcs i tallers (aparcaments col·lectius, estacions de servei, parcs i tallers de l'administració, aquarteraments). Les estacions de servei hauran de complir amb el prescrit al RD 2201/95, de 28 (MI-IP-04) de desembre, o normativa que el substitueixi. S'hauran de complir les distàncies de seguretat de benzineres a edificis administratius i socials, laboratoris, tallers, magatzems, límits de propietats exteriors, vies públiques, locals i establiments de pública concurrència que prescriu l'esmentat decret.

- 5) Instal·lacions infraestructurals (subministraments d'energia elèctrica, telecomunicacions, gas, aigua, combustibles, estacions de depuració i sanejament).
2. Les situacions possibles que podran donar-se en l'emplaçament dels serveis són:
- a) En pisos d'edificis aliè a l'activitat.
 - b) En plantes inferiors d'edifici aliè a l'activitat.
 - c) En edifici exclusiu de l'activitat adossat a d'altres aliens.
 - d) En edifici exclusiu de l'activitat aïllat d'altres aliens.
 - e) En edifici exclusiu de l'activitat en sòl no urbanitzable.
3. En relació a les activitats de magatzems, depòsits i aparcaments col·lectius admeses amb relació a altres usos, cal destacar que només podran donar-se les següents possibilitats:

Situació i valors màxims					
	A	B	C	E	
2º (magatzems i depòsits)	NO	500	1.000	1.500	m2 local
4º (aparcaments col·lectius)	NO	2.000	4.000	6.000	m2 local

Article 59. Ús d'espais lliures públics (ELP)

1. És el **sòl públic** corresponent a les activitats d'esbarjo en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una, i en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbòria o amb vegetació.
2. S'admetrà que en una part, mai predominant de la seva superfície, es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.
3. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscs o vestuaris.
4. Aquest ús realitza amb espais tals com parcs forestals, parc urbans, jardins o espais de jocs infantils.

Article 59 bis. Espais lliures Privats (ELPr)

1. S'aplica als espais lliures definits com a tals als plànols d'ordenació, de titularitat privada, que per les seves especials característiques – de paisatge, d'arbrat i vegetació, o fins i tot d'elements existents - mereixen una regulació específica que garanteixi al seva conservació.

A aquests espais, els són d'aplicació les següents condicions:

- a. Condicions d'edificació: No es permet l'edificació de noves construccions ni l'ampliació d'edificacions existents, podent mantenir, reformar o rehabilitar les edificacions existents, sempre que aquestes no es trobin en situació de fora

d'ordenació. Aquestes edificacions computaran dins l'edificabilitat màxima de la parcel·la.

- b. Condicions d'ocupació i pavimentació. La superfície ocupada per l'edificació, juntament amb la superfície ocupada zones pavimentades, podrà ser com a màxim d'un 15% de la superfície qualificada com espai lliure privat, amb un topall de 120m².
- c. Condicions d'ús: L'ús d'aquests espais és el d'esbarjo vinculat a l'habitatge principal o a l'ús principal de la parcel·la a la qual pertanyen.
- d. Condicions de preservació de la vegetació. Està expressament prohibida la tala d'arbres en aquests espais, excepte en els casos en que sigui necessària per motius de perill de plaga, o d'incendi, o d'altres motius que condicionin la preservació del conjunt. En aquests casos, s'haurà de sol·licitar autorització municipal, juntament amb la documentació que n'acrediti la seva justificació, i s'haurà de reposar cada tala amb la sembra de 2 nous exemplars.
- e. Altres elements permesos: en aquests àmbit es permet la instal·lació de pèrgoles, tipus parral o similar, o tendals, de fins a un màxim de 15m² de superfície.

Article 81. Zona d'àrees de protecció territorial (APT)

1. Es consideren àrees de protecció territorial les franges compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres segons pertanyin a la xarxa primària, secundària local o rural, i es determina a l'article 19.1.e2) de la Llei 6/1999 de Directius d'Ordenació Territorial, essent les delimitades als plànols corresponents de caràcter aproximat.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant l'anterior, a les APT incloses a la UIP-2 l'edificabilitat no podrà superar en cap cas el 2% de la superfície de la parcel·la, ni l'ocupació superar el 3% de la superfície de la parcel·la.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de protecció territorial hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en la seva matèria.
4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:
 - a) Sector primari:
 - Activitats intensives: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més amés, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edifici s existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
 5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expresament prohibits en aquesta categoria de sòl.

5. Condicions:

- a) Condicions de les edificacions i instal·lacions.

- i. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no podrà superar el dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la.
 - ii. El percentatge màxim de parcel·la ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la.
- b) Condicions de posició i implantació. No es podran situar noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%.

Article 94. Casc Antic. CA

1. Definició i àmbit. La zona de casc antic CA compren l'àrea de la vila de Sant Joan que correspon al nucli originari i antic de la població, al seu creixement fins a principis de segle XX, aproximadament, i a algunes zones adjacents incloses amb la finalitat que s'integrin amb una tipologia semblant la trama urbana original.
2. La superfície mínima de les parcel·les haurà de ser de 100 m², i la façana mínima de 5 m, a excepció de les segregades amb anterioritat al 4 d'abril de 1973, que es podrà mantenir l'existent. No es permeten façanes de més de 14 m, s'hauran de segregar parcel·les existents amb façana superior en aqueixa.
3. Tipus d'ordenació. Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades d'edificació contínua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques.

En tots els edificis de nova construcció, i en les reformes de les edificacions existents que afectin a la façana, estructura vertical o horitzontal, o coberta, s'hauran de respectar les alineacions fixades en els plànols, no obstant això, en casos que hi pugui haver alguna incongruència o contradicció s'haurà de respectar l'alineació principal del carrer o de l'espai lliure públic, segons criteri del tècnic municipal.

4. Paràmetres d'edificació:
 - a. El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 2 m²/m² sobre terreny.
 - b. Les plantes soterrani destinades exclusivament a aparcament de vehicles, podran ocupar la totalitat del solar.
 - c. Tot nou edifici, o l'ampliació d'un existent, no podrà superar l'alçada reguladora màxima de 9,00 metres i la alçada total d'10,50 metres sobre la rasant de la via pública, amb un màxim de planta baixa, planta pis i planta porxo.
 - d. Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplada del solar en façana a via pública, fins arribar a la mitgera contigua, quedant prohibit que tota nova edificació presenti reculades en les seves façanes a via pública.

En els solars que tinguin façana a una sola via pública, tota nova part d'edificació s'haurà de recular al menys 5 metres del fons del solar. Únicament es permetrà una edificació a fons de parcel·la, d'acord a les següents condicions:

- Ocupació: 5% de la parcel·la.
- En contacte amb la mitgera de fons de parcel·la.

- Alçada total: 3,00 m.
 - Coberta inclinada de teula tradicional.
 - Separació mínima a l'edificació principal i/o habitatges: 3,00 m.
 - Destinada únicament a corral o magatzem.
- e. Les parcel·les que donin una o les dues façanes a un carrer menor de 5,00 metres, situats en cantonada, tindran un xamfrà de vuitanta (80) cm.
- f. En tot solar segregat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes normes, qualsevol que siguin la seva superfície i dimensions, es permetrà la construcció, al menys, d'un edifici compost per planta soterrani, planta baixa i una planta pis amb una alçada màxima de 9,00 metres i sempre respectant la profunditat edificable.
- g. Els elements constructius que podran sobrepassar l'alçada reguladora màxima expressada seran exclusivament els següents:
- Els pendents normals de teulada, amb un màxim de 30°, inclòs les golfes i cambres no habitables que resultin per les inclinacions de les dites cobertes.
 - Ascensors sempre que l'altura màxima d'aqueix mesurada sobre el pla de forjat de terrat sigui la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual s'ha de justificar degudament. La instal·lació d'ascensor ha de quedar oculta a la vista des de l'exterior.
 - Els conductes de xemeneia, antenes col·lectives i parallamps.

5. Índex d'intensitat d'ús:

Per les parcel·les ubicades dins l'àmbit de sòl consolidat amb més d'un 90% delimitat al plànol CON-1 "Grau de consolidació de l'edificació en sòl urbà", es permetrà un habitatge per cada 120 m² de sòl edificable. IUR: 1habitatge/120 m² de sòl edificable.

Per les parcel·les ubicades fora d'aquest àmbit, es permetrà un habitatge per cada 100 m² de sòl edificable de parcel·la. IUR: 1habitatge/100 m² de sòl edificable.

En tot cas, a les parcel·les constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Revisió i adaptació de les NS al Pla Territorial de Mallorca es podrà edificar un habitatge encara que no es disposi de les superfície requerida en aplicació de l'IUR corresponent.

6. Condicions d'ús.

L'ús habitatge s'admetrà en totes les seves classificacions.

L'ús de servei públic serà admès en totes les seves classificacions.

L'ús industrial serà admès en tallers o indústries artesanies sense molèsties per als demés usos.

7. Condicions d'ambient i estètica general.

- a. Els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, esplanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius, tots ells, que en algun o varis aspectes constitueixen paratges pintorescs o atractius, o siguin elements destacats en la fesomia o caràcter de la zona, hauran de ser conservats i en els treballs que fos

necessari realitzar en ells, es procedirà a la seva reparació i a que recobrin el seu autèntic valor.

- b. En totes aquelles obres de nova planta que suposin la demolició d'un edifici anterior, es mantindrà en allò possible el caràcter de l'edifici antic, conservant-se els elements arquitectònics de cert valor, i s'aplicaran de forma harmònica en la composició de la façana, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliquin amb la sobrietat precisa, per al seu major ressalt i els edificis notables pròxims, cas d'haver-n'hi.
- c. En obres de reforma o ampliació, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà retornar la seva antiga funció i esplendor, i també a elements nobles que hagin restat ocults. Per a les propostes d'ampliació, s'hauran de respectar els eixos de façana de l'edificació existent.
- d. En particular, queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de pedra picada (llenços, voltes, brancals, llindes, ampits, balcons, porxos, cornises, lligades i "adejadas", escuts o peces esculpides de valor local, etc.). Hauran de ser respectats els ràfecs tradicionals així com els acabats de façana tradicionals que hauran de ser conservats i restaurats.

8. Composició de façanes.

- Només estaran permesos el balcons volats tradicionals i les cornises, ràfecs i demés elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior a 1/10 de l'amplada de la via pública a la que doni de front la façana, fins a un màxim de 0,60 metres i 0,20 metres menys que l'amplada de la voravia sobre al que tengui el seu vol, cas que existeixi.
- Els balcons hauran de separar-se de les mitgeres un metre, trobar-se a una alçada d'almenys 3,00 m sobre la rasant de la voravia i a 3,50 metres sobre la de la via pública quan aquella no existeixi. Aquests balcons hauran de respectar la tipologia tradicional del Casc Antic.
- La suma de les longituds de tots ells no excedirà el 50% de la longitud total de la façana de la que sobresurtin.
- El gruix màxim de la vora exterior volada acabada serà de 10 cm.
- La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades a planta o a secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica.
- La composició dels buits sobre el pla de façana s'ha de dur a terme articulant els buits sobre eixos verticals, de dos o tres eixos, d'acord a la proporcionalitat de l'amplada de façana o tipologia que es resolgui:
 - 1. Façana fins a 8,00 metres d'amplada: Dos eixos.
 - 2. Façana fins a 11,00 metres d'amplada: Tres eixos.
 - 3. Façana fins a 14,00 metres d'amplada: Quatre eixos.

- Els buits han de ser majoritàriament rectangulars i el seu eix vertical ha de ser el de major mida. Es poden exceptuar d'aquesta regla els buits de planta baixa.
- Els buits situats sobre un mateix eix no poden anar en augment de mida a partir de la planta primera cap a la planta superior. Aquesta regla no és d'aplicació als buits de la planta baixa, que poden ser de menor mida que els de la planta primera cap a dalt.
- Sobre els buits es poden aplicar balcons en qualsevol posició a partir de la primera planta.
- Quan a planta baixa es doni accés a un garatge, l'ample mínim ha de ser de quatre (4) metres per a amplades de carrer inferiors a 4 m. En els altres casos, l'obertura del buit de la porta pot ser com a màxim de 3,50 metres.
- En cas de comerços, els mostradors han de ser com a màxim de dos metres (2 m) i es regeixen en tot cas pel regulat a ordenances municipals.
- S'ha de posar especial esment a mantenir a tota la façana la continuïtat formal del pla de tancament, que es pot trencar exclusivament mitjançant cornises.
- Solució dels buits a façana. Sobre cadascun dels buits es pot adoptar la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Les solucions adoptades s'han d'adaptar o integrar a l'entorn urbà en què s'ubiquen.
- Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compositivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques i es trobin ocults a la vista. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.
- Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal i aprovació per ordenança municipal. [Mentre no s'aprovi aquesta carta de colors, els colors admesos són els tradicionals terrossos, ocres, crema, marronosos i grisacis.](#)

Article 95. Zona Intensiva

1. Definició i àmbit. Les zones intensives comprenen l'eixample del nucli antic de la vila de Sant Joan.
2. La superfície mínima de les parcel·les haurà de ser al menys de 100 metres quadrats, i la façana mínima de 8 m, a excepció de les segregades amb anterioritat al 4 d'abril de 1973. No es podrà donar una façana de més de 16 m, havent-se de segregar parcel·les existents amb façana superior en aquesta.
3. Tipus d'ordenació. Correspon a una ordenació d'illetes tancades amb edificació contínua i façanes coincidint amb alineació de la via pública.

En edificis de nova construcció, i en les reformes d'edificacions existents que afectin la façana, estructura vertical o horitzontal, o coberta, s'han de respectar les alineacions

fixades en els plànols, no obstant això, en casos que hi pugui haver alguna incongruència o contradicció s'haurà de respectar l'alineació principal del carrer o de l'espai lliure públic, segons criteri del tècnic municipal.

4. Paràmetres d'edificació.

- a. El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 2 m²/m² sobre terreny.
- b. Les plantes soterrani destinades exclusivament a aparcament de vehicles, podran ocupar la totalitat del solar.
- c. Tot nou edifici, o l'ampliació d'un existent, no podrà superar l'alçada reguladora màxima de 9,50 metres i la alçada total d'11,00 metres corresponent a la planta baixa, planta pis i planta porxo.

Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplada del solar en façana a via pública, fins a arribar a la mitgera contigua, quedant prohibit que tota nova edificació presenti reculades en les seves façanes a via pública.

En els solars que tinguin façana a una sola via pública, tota nova part d'edificació s'haurà de recular al menys 5 metres del fons del solar. Únicament es permetrà una edificació a fons de parcel·la, d'acord a les següents condicions:

- Ocupació: 5% de la parcel·la.
 - En contacte amb la mitgera de fons de parcel·la.
 - Alçada total: 3,00ml.
 - Coberta inclinada de teula tradicional.
 - Separació mínima a l'edificació principal i/o habitatges: 3,00ml.
 - Destinada únicament a corral o magatzem.
- d. Els solars situats en cantonada tindran un xamfrà de vuitanta (80) cm.
 - e. En tot solar segregat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes normes, qualsevol que siguin la seva superfície i dimensions, es permetrà la construcció, al menys, d'un edifici compost per planta soterrani, planta baixa i una planta pis amb una alçada màxima de 9,00 metres i sempre respectant la profunditat edificable.
 - f. Els elements constructius que podran sobrepassar l'alçada màxima expressada seran exclusivament els següents:
 - Els pendents normals de teulada i terrats, amb un màxim de 30 %, inclòs les golfes i cambres no habitables que resultin per les inclinacions de les dites cobertes.
 - Ascensors sempre que l'altura màxima d'aqueix mesurada sobre el pla de forjat de terrat sigui la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual s'ha de justificar degudament. La instal·lació d'ascensor ha de quedar oculta a la vista des de l'exterior.
 - Els conductes de xemeneia, antenes col·lectives i parallamps.

5. Índex d'intensitat d'ús.

Per les parcel·les ubicades dins l'àmbit de sòl consolidat amb més d'un 90% delimitat al plànol CON-1 "Grau de consolidació de l'edificació en sòl urbà", es permetrà un habitatge per cada 120 m² de sòl edificable. IUR: 1habitatge/120 m² de sòl edificable.

Per les parcel·les ubicades fora d'aquest àmbit, es permetrà un habitatge per cada 100 m² de sòl edificable de parcel·la. IUR: 1habitatge/100 m² de sòl edificable.

En tot cas, a les parcel·les constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Revisió i adaptació de les NS al Pla Territorial de Mallorca es podrà edificar un habitatge encara que no es disposi de les superfícies requerides en aplicació de l'IUR corresponent.

6. Condicions d'ús.

L'ús habitatge s'admetrà en totes les seves classificacions.

L'ús de servei públic serà admès en totes les seves classificacions.

L'ús industrial de nova creació serà admès en tallers o indústries artesanals sense molèsties per als demés usos. Els usos industrials de qualsevol tipus, que justifiquin la seva existència i legalitat anterior a l'aprovació inicial de les NS, s'entendran admesos, podent-ne reformar, modernitzar i ampliar les seves instal·lacions i edificacions existents fins a un màxim d'un 25% més de l'edificació existent. Aquesta norma prevaldrà per damunt qualsevol altre paràmetre urbanístic d'obra nova.

7. Condicions d'ambient i estètica.

- a. Les cobertes superiors de les edificacions es faran emprant teula àrab i no es permetrà l'ús de plaques o làmines de fibrociment o materials similars a excepció de les peces translúcides de cobriment de lluerns i claraboies. Es permetrà un màxim d'un 20% de coberta plana transitable.
- b. Els edificis que donin de front a una altra que pertanyi al casc antic CA. hauran d'observar, en totes les seves façanes, les condicions de voladissos a via pública i d'ambient i estètica que són d'obligat compliment a la referida zona.

8. Composició de façanes.

- Els voladissos admesos sobre la via pública, balcons, terrasses, tribunes, etc., no tindran vol superior a 1/10 de l'amplada de la via pública a la que doni de front la façana, fins a un màxim de 0,60 metres i 0,20 metres menys que l'amplada de la voravia sobre al que tingui el seu vol, cas que existeixi.
- S'hauran de separar de les mitgeres una distància igual al vol i trobar-se a una alçada d'almenys 3,00 m sobre la rasant de la voravia i a 3,50 metres sobre la de la via pública quan aquella no existeixi.
- La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades a planta o a secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica. Només es permetran els balcons anteriors, sempre que la suma de les longituds de tots ells no excedirà el 50% de la longitud total de la façana de la que sobresurtin.

- Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compostivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques i es trobin ocults a la vista. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.
- Els conductes de fums han de ser de secció no inferior a trenta per trenta centímetres (30 x 30 cm) per cada cent (100) m² de local o fracció, han d'estar sempre ocults a façana i sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.
- Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal.
- Les parets mitgeres d'aquestes zones, en alineació a vial envers el sòl rústic amb la qual confinen, s'hauran de resoldre amb un tractament compostiu adient i similar al de façanes de l'edificació que es resolgui, amb un espai de reculada entre les edificacions urbanes i el limita amb el sòl rústic de 2,00m.
- Les xemeneies o canonades d'extracció de fums i bafes de cuines i/o lavabos, o similars han d'abocar 1 metre per sobre de qualsevol obertura situada a 8 metres a la rodona, i en qualsevol cas sense que pugui causar cap molèstia als veïns. És aconsellable la instal·lació de filtres de carbó actiu a les extraccions de les campanes de les cuines. L'ajuntament podrà imposar mesures correctores quan una sortida de fums pugui causar molèsties o s'hagi emplaçat a un lloc inadequat.

Article 117. Contingut de la llicència

1. Tot allò que es disposa en les normes urbanístiques de les NS i en les presents Ordenances respecte a les condicions d'edificabilitat i ús, a més de les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules d'aquestes i, a més, el contingut implícit, que és el definit per les NS, en la seva documentació tècnica, en les seves normes urbanístiques i en les ordenances, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
3. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o d'aquestes normes urbanístiques (especialment quant a localització, destí, aspecte exterior o dimensions dels edificis o a ordenació del seu entorn), en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. En cas de dubte, el promotor, l'empresari o el director tècnic de les obres hauran de dirigir-se a l'administració concedent en sol·licitud d'informació, que s'haurà de facilitar en el termini d'un mes.
4. Les condicions especials es faran constar en el document al qual s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.

L'acta per la qual es concedirà la llicència, consignarà expressament, a més d'altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri oportú incloure-hi, les següents dades:

- a) La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- b) La finalitat de l'actuació i l'ús al qual es destinarà.
- c) L'altura, el volum i l'ocupació de la parcel·la permesos.
- d) La quantitat en què es pressuposten les obres.
- e) En sòl rústic, la data de l'acord de la CIOTUPH o la indicació de les normes en virtut de les quals no resulti preceptiu aquest tràmit.
- f) El termini per començar les obres serà sis mesos i el termini per acabar-les serà tres anys.

Disposició addicional tercera. Afeccions i servituds aeronàutiques

1. Hom s'ajustarà a les autoritzacions i condicions d'edificació preceptives, d'acord amb el que disposin les normatives sectorials vigents.
2. En relació a afeccions i servituds aeronàutiques s'hauran de complir els següents condicions:
 - a) En cas que existeixin incoherències entre les limitacions que estableixen les servituds aeronàutiques i qualsevol altra possible disposició d'aquestes normes relativa a les altures màximes permeses per les edificacions (inclosos tots els seus elements), prevaldran les disposicions relatives a les servituds.
 - b) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales- etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses grues i similars) requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.
 - c) El plànol SA-1 de servituds aeronàutiques representa les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma que afecten el terme municipal. En l'àmbit que es troba en les zones de servituds aeronàutiques no ha de sobrepassar les altures fixades (respecte al nivell del mar) cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) així com el gàlib dels vehicles. Així mateix s'inclouen els aerogeneradors, línies de transport d'energia elèctrica, infraestructures de telecomunicació i resta d'infraestructures elevades.
 - d) Als àmbits de sòl rústic en els que el terreny es trobi pròxim a les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques no es permeten noves construccions, instal·lacions, modificació del terreny o objectes fixos (pals, antenes, cartells,

aerogeneradors, etc...) ni augmentar en altura les ja existents si es pot produir una vulneració de las servituds aeronàutiques, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, de conformitat amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.

Annex III. UNITATS D'ACTUACIÓ.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ (UA-1)

Codi actuació	UA-01	Plànol	SU-04
Desenvolupament	Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació	Sistema d'Actuació	Compensació
Ús característic	Residencial	Ordenances aplicades	ZI
Superfície	3.304,96 m ²		

Situació

Es troba situada al sud-est del nucli, a la continuació del carrer Miranda, entre els carrers Llevant i Progrés.

Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu d'aquesta unitat és cloure la trama urbana existent, tot permetent connectar els carrers Progrés i Antoni Oliver, amb el carrer Miranda.
És obligatòria la cessió gratuïta del viari així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%
	Residencial Zona Intensiva (ZI)	1.498,20	45,33
	SUBTOTAL	1.498,20	45,33

Sostre construït m ²	%
2.996,40	100,00
2.996,40	100,00

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%
	Xarxa viària	1.284,54	71,10
	Equipaments	522,22	28,90
	SUBTOTAL	1.806,76	54,67

Sostre construït m ²	%
-	

TOTAL ÀMBIT	3.304,96	100,00
--------------------	-----------------	---------------

2.996,40	100,00
-----------------	---------------

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,9	m ² /m ²
DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA	33	Habitants
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	13	Habitatges
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL ZONA INTENSIVA (ZI)	100	m ² sòl edificable/habitatge

TERMINI D'EXECUCIÓ	8	anys
--------------------	---	------

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ

Codi actuació	UA-02	Plànol	SU-02
Desenvolupament	Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació	Sistema d'Actuació	Compensació
Ús característic	Residencial	Ordenances aplicades	ZI
Superfície	2.416,80 m ²		

Situació

Es troba situada a l'est, gairebé la sortida del carrer de la Lluna.
--

Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu d'aquesta unitat, juntament amb la UA-3, és l'obertura d'un nou vial que permeti connectar el carrer de la Lluna amb el camí de Son Baró i el carrer de Petra. Aquest vial ha de permetre la reordenació del trànsit, especialment per l'eliminació dels dos sentits de circulació dels vials més estrets del nucli.
D'aquesta actuació en resulta sòl residencial, a la part més propera amb el carrer de la Lluna.
És obligatòria la cessió gratuïta del viari així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.
Així mateix, i en aquesta unitat, és obligatòria l'execució de tot el vial, tant el qualificat com a sistema local, com el sistema general.

USOS LUCRATIUS	Superfície màxima m ²	%
Residencial Zona Intensiva (ZI)	1.223,16	50,86
SUBTOTAL	1.223,16	50,86

Sostre construït m ²	%
2.446,32	100,00
2.446,32	100,00

USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima m ²	%
Xarxa viària (SL)	351,43	29,74
Xarxa viària (SG)	830,32	70,26
SUBTOTAL	1.181,67	49,14

Sostre construït m ²	%

TOTAL ÀMBIT	2.416,80	100,00
--------------------	-----------------	---------------

2.446,32	100,00
-----------------	---------------

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	1,01	m ² /m ²
DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA	20	Habitants
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	8	Habitatge
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL ZONA INTENSIVA (ZI)	100	m ² sòl edificable/habitatge

TERMINI D'EXECUCIÓ	4	anys
--------------------	---	------

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ

Codi actuació	UA-03	Plànol	SU-02
Desenvolupament	Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació	Sistema d'Actuació	Compensació
Ús característic	Residencial	Ordenances aplicades	ZI
Superfície	785,83 m ²		

Situació

Es troba situada a l'est del nucli, entre la UA-2 i el camí des Rafal Aixat, just al costat de la sortida del carrer de Petra.

Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu d'aquesta unitat, juntament amb la UA-2, és l'obertura d'un nou vial que permeti connectar el carrer de la Lluna amb el camí de Son Baró i el carrer de Petra. Aquest vial ha de permetre la reordenació del trànsit, especialment per l'eliminació dels dos sentits de circulació dels vials més estrets del nucli.

D'aquesta actuació en resulta sòl residencial, a la part més propera del camí des rafal Aixat.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

USOS LUCRATIUS	Superfície màxima m ²	%
Residencial Zona Intensiva (ZI)	496,86	63,23
SUBTOTAL	496,86	63,23

Sostre construït m ²	%
678,48	100
678,48	100

USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima m ²	%
Xarxa viària (SL)	288,97	36,77
SUBTOTAL	288,97	36,77

Sostre construït m ²	%

TOTAL ÀMBIT

785,83	100,00
--------	--------

678,48	100
--------	-----

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,86	m ² /m ²
DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA	5	Habitants
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	2	Habitatges
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL ZONA INTENSIVA (ZI)	100	m ² sòl edificable/habitatge

TERMINI D'EXECUCIÓ	4	anys
--------------------	---	------

Annex IV. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL TURÓ.

1. Delimitació. A la documentació gràfica (sòl urbà) es delimita l'àmbit que comprèn el PERI del Turó.

Es tracta d'un àmbit urbà que necessita una regulació més concreta als efectes ambientals, visuals i paisatgístics, i diferent a la regulació general que aquestes normes urbanístiques resolen per a la resta del sòl urbà de Sant Joan.

2. Regulació. La regulació concreta de l'àmbit es resoldrà mitjançant el Pla Especial de Reforma Interior previst a la regulació vigent, la redacció del qual s'haurà d'iniciar abans de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Revisió de les NS i que haurà de ser aprovat definitivament pel Consell Insular de Mallorca abans de dos anys de la referida data. L'incompliment d'aquests terminis suposarà el canvi de sistema de cooperació a compensació.

La redacció d'aquest pla serà responsabilitat de l'Ajuntament, excepte que es superin els terminis que s'estableixen per a la seva redacció i aprovació, passant a ser responsabilitat dels propietaris.

3. Condicions del desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior.

Gestió: Cooperació

Condicions per al desenvolupament del PERI:

- Dins de les possibilitats de nova ordenació s'hauran d'enfocar nous espais lliures, en les zones de major impacte visual del Turó.
- Els vials s'hauran de dissenyar amb una secció enjardinada que ajudi a evitar l'impacte de les futures noves edificacions i/o existents. Els vials configurats actualment dins l'àmbit del Pla Especial són indicatius i podran ser replantejats pel desenvolupament del PERI.
- Sempre des de la base del manteniment de les titularitats privades, les vies, dins de les seves possibilitats, hauran de ser de circulació rodada de set metres (7 m) d'amplària de calçada, fet que podrà ser minimitzat als efectes de valorar la importància de les alineacions actuals i el respecte a les edificacions o parcel·les existents.
- Subministrament de tots els serveis urbanístics garantit per a tot l'àmbit.
- La xarxa d'enllumenat públic s'ha de limitar, en les seves característiques, a les necessitats de senyalització del viari i procurar evitar la contaminació lumínica.
- Es podran resoldre parcel·les de tipologia intensiva i de tipologia extensiva de nova creació dins l'àmbit.
- Es podran delimitar unitats d'actuació per aconseguir les dotacions i serveis que s'hi prevegin.

Les condicions d'estètica seran les previstes a les NS per a cada tipologia resolta, permetent-se millora o especificació, sempre compatible amb aquestes.

Les condicions d'edificació es resoldran per part del PERI als efectes de resoldre la casuística del entorn de la manera més detallada i analitzada possible.

Els habitatges o edificacions que puguin ser objecte de obres de reforma o ampliació o d'obra nova hauran de complir les Disposicions de caràcter general que són exigibles a les edificacions en sòl urbà d'aquestes Normes.

4. Usos permesos.

L'ús habitatge s'admetrà en totes les seves versions.

L'ús públic serà admès en totes les seves classificacions, admetent-se les activitats mercantils de emmagatzematge i els aparcaments col·lectius en les situacions B i C de les NS generals.

L'ús industrial podrà ser admès en tallers o indústries artesanies sense molèsties per als demés usos en situacions B i C, de les NS generals.

L'ús turístic en qualsevol planta i regulat per la legislació corresponent.

5. Paràmetres.

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%
	Residencial*	30.510	84.95
SUBTOTAL		30.510	84.95

Sostre construït m ²	%
40.578	100
40.578	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%
	ELP	136	1.05
	Xarxa viària	4.794	13.45
	Passos per a vianants	196	0.55
SUBTOTAL		5.126	15.05

Sostre construït m ²	%

TOTAL ÀMBIT	35.636	100
-------------	--------	-----

40.578	100
--------	-----

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	1,129	m ² /m ²
DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA	314	Habitants
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	121	Habitatges

* s'hauran de complir les condicions incloses en la fitxa del catàleg de patrimoni.

- Règim transitori d'edificacions existents mentre no sigui aprovat definitivament el Pla Especial i no s'executin les obres d'infraestructura, equipaments i espais lliures que s'hi prevegin: es regularà a través del règim d'edificis existents previst a les NS amb la possibilitat d'ampliació afegida a les edificacions existents d'un 10% del seu aprofitament en planta baixa o planta pis sempre que siguin per augmentar i millorar les condicions d'habilitat d'aqueixes i mentre l'edificació existent no superi les dues plantes d'alçada. En qualsevol cas, s'hauran de complir també les condicions incloses a la fitxa de l'àrea de protecció paisatgística ambiental del catàleg (PA-1). Règim transitori per infraestructures mentre no sigui aprovat definitivament el pla especial: es podran executar noves infraestructures sempre que siguin públiques, que tenguin com objecte millorar la dotació de serveis de l'àmbit, que s'integrin paisatgísticament dins l'àmbit i que no entrin en contradicció amb la resta de condicionants d'aquest annex ni amb la fitxa del catàleg PA-1.

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

S'han modificat els plànols que es veuen afectats dels canvis efectuats. Degut a la desclassificació de Sòl urbà s'han hagut de modificar gran part dels plànols que conformen les Normes subsidiàries de Sant Joan, en concret els següents:

Plànols d'informació

- Plànol de modificacions proposades (MOD)

Plànols d'ordenació

- Àrees de prevenció de riscos (APR-1)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-2)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-3)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-4)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-5)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-6)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-7)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-8)
- Àrees de prevenció de riscos (APR-9)
- Grau de consolidació de l'edificació en sòl urbà (CON-1)
- Contaminació lumínica (CONT-1)
- Estructura general i orgànica del territori (EG-1)
- Estructura general i orgànica del territori (EG-2)
- Espais naturals (EN-1)
- Execució del planejament i serveis urbanístics existents (EX-1)
- Infraestructures: Xarxa elèctrica (IN-1)
- Infraestructures: Xarxa de sanejament (IN-2)
- Infraestructures: Xarxa d'aigua potable (IN-3)
- Infraestructures de transport d'energia (IN-4)
- Infraestructures de conducció d'aigua potable i sanejament (IN-5)
- Servituds aeronàutiques (SA-1)

- Ordenació del sòl rústic (SR-1)
- Ordenació del sòl rústic (SR-2)
- Ordenació del sòl rústic (SR-3)
- Ordenació del sòl rústic (SR-4)
- Ordenació del sòl rústic (SR-5)
- Ordenació del sòl rústic (SR-6)
- Ordenació del sòl rústic (SR-7)
- Ordenació del sòl rústic (SR-8)
- Ordenació del sòl rústic (SR-9)
- Ordenació del sòl urbà (SU-1)
- Ordenació del sòl urbà (SU-2)
- Ordenació del sòl urbà (SU-3)
- Ordenació del sòl urbà (SU-4)

El document de Complimentació de prescripcions, de les Normes Subsidiàries de planejament de Sant Joan, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, 20 de març de 2023

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor

ANNEX I. VALORACIÓ DEL SÒL EN ORÍGEN

La valoració dels terrenys que conformen les unitats d'actuació es realitza en situació de sòl rural, ja que es tracta d'àmbits de sòl urbà no consolidats.

La legislació aplicable per a la valoració de l'adquisició del sòl és la següent:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

L'article 36 d'aquest Reial Decret preveu la valoració en sòl rural.

"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan."

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 completa l'article 36, i estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

"Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente."

Als efectes de tal estimació per a la modificació puntual sembla suficient fer la següent valoració pel mètode de capitalització.

En el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl, s'estableixen, a l'**article 11, els criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació**.

En el cas que es consideri una renda de l'explotació constant al llarg del temps, és fa servir la següent fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

El valor de Renda (R) s'estimarà a partir del Marge Brut (€/ha): diferencia entre ingressos bruts i despeses directes del conreu de cereal (Resolució del FOGAIBA de 26 de març de 2015). Atès que com es desprèn de les fotografies aèries dels àmbits es tracta d'uns terrenys amb aprofitaments agraris, s'han considerats els cultius de blat secà (383,01 €/ha), de palla (90,00 €/ha) i de figuera de consum animal (180,00 €/ha).

UA	Preu cultiu €/ha	Superfície (ha)	Preu cultiu segons superfície (€) o Valor R
UA-01	653,01	0,33	215,82
UA-02	653,01	0,24	157,04
UA-03	653,01	0,08	51,32

El tipus de capitalització (r) que s'ha de fer servir, segons es desprèn de la disposició addicional setena, és la mitjana de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a què s'hagi d'entendre referida la valoració.

El Banc d'Espanya (BDE) xifra pels anys 2021, 2020 i 2019 la rendibilitat d'obligacions a 30 anys en 1,31, 0,86 i 1,19.

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2019	2020	2021
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,48	-0,62	-0,59
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,29	-0,53	-0,46
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,05	-0,42	-0,18
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,44	0,04	0,41
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	9,33	10,62	11,08
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,71	0,36	0,69
Rentabilidad obligaciones a 30 años	1,31	0,86	1,19
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	-	...	...

Banco de España. Indicadores financieros. Series diarias.

Així doncs, r, quedaria calculat: $((1,31+0,86+1,19)/3)/100=0,01$

En conseqüència el valor de capitalització ($V=R/r$) serà:

UA	R	r	Valor de capitalització (V)
UA-01	215,82	0,01	19.269,39 €
UA-02	157,04	0,01	14.021,20 €
UA-03	51,32	0,01	4.581,74 €

A l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, es determina el mètode de càlcul del factor de correcció per localització que preveu la disposició addicional setena del Reial Decret 7/2015.

- La valoració final del sòl, haurà de tenir en compte la localització espacial concreta de l'immoble i aplicar, quan correspongui, un factor global de correcció al valor de capitalització, segons la següent formula:

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

V_f= Valor final del sòl, en euros.

V= Valor de capitalització de la renda de l'explotació, en euros.

FI= Factor global de localització.

- Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.
 - Per accessibilitat a nuclis de població, u₁.
 - Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u₂.
 - Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u₃.

En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

- El **factor de correcció u₁**, es calcula aplicant l'expressió següent:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

On:

P₁= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

P₂= El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

A aquests efectes, en el cas de Sant Joan no hi ha cap nucli de població a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell. Així P₁ és igual a 0 habitants.

Per a P₂, atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts, es té en compte la població de tot Mallorca. Segons el padró de 2021 era de 912.544 habitants, per tant, P₂ es correspon a aquesta xifra.

Així, el resultat de **u1** seria **1,30** per les tres unitats d'actuació.

4. Pel **factor de correcció u₂** s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció, u₂, es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

On:

d = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

El centre de comunicacions i de transport, amb estació de ferrocarril, àrees d'intermodalitat i amb grans complexos urbanitzats d'ús productiu o comercial és Manacor, el qual es troba a una distància de 13,00 quilòmetres.

Així doncs, el factor de correcció **u₂** seria **1,48** per les tres unitats d'actuació.

5. **Factor de correcció u₃**. Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector u₃, que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

On:

p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

t = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.

Als efectes de l'aplicació del factor corrector u₃, es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El **coeficient de ponderació, p**, s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atenir als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys es troben en situació de sòl urbà no consolidat i es localitzen a menys de dos quilòmetres dels àmbits ANEI, a més, cal tenir en compte que les normes subsidiàries de Sant Joan inclouen una qualificació municipal pròpia de sòl rústic protegit – àrea protegida que es troba a centenars de metres de distància, la més allunyada és a UA-01 que es troba a una

distància de poc més de 300 metres. Així, per la qualitat del seu entorn s'aplicarà **un coeficient de ponderació p de 1,0**.

El **coeficient de ponderació, t**, s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atenir a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.

Atès que en la parcel·la no es permet un règim d'usos i activitats diferents als agropecuaris o forestals que incrementen el valor sense consideració de les expectatives urbanístiques, s'aplicarà un **coeficient de ponderació t de 0,0**.

Per tant, el **factor de correcció u₃ seria: 1,20** per les tres unitats d'actuació.

El **factor global de localització (FI)** s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors: $(1,30 \cdot 1,48 \cdot 1,20) = 2,31$ per les tres unitats d'actuació.

El valor final del sòl serà així:

UA	V	FI	Valor final del sòl (Vf)	
UA-01	19.269,39 €	2,31	134.955,07 €/Ha	13,50 €/m ²
UA-02	14.021,20 €	2,31	134.955,07 €/Ha	13,50 €/m ²
UA-03	4.581,74 €	2,31	134.955,07 €/Ha	13,50 €/m ²

ANNEX II. ESTUDI DE MERCAT

Metodologia

Estudi de mercat

Per a la realització de l'estudi de mercat s'ha consultat el portal immobiliari d'Idealista amb l'objectiu de recollir mostres d'anuncis de venda d'habitatges amb unes característiques semblants al tipus d'habitatge resultant als àmbits de les tres unitats d'actuació proposades, que és el permès d'acord a la seva qualificació, la de Zona intensiva. La qualificació dels terrenys afectats per les unitats d'actuació, que és la de Intensiva (article 95), compta amb les següents característiques urbanístiques:

- Aprofitament: 2 m²/m²
- IUR: 1/100 m²
- Plantes: PB+2
- Parcel·la mínima: 100 m²
- Façana mínima: 8 metres
- Ocupació: per profunditat edificable (14 m és la profunditat més freqüent)

D'acord a això, resulten habitatges d'entre 200 i 450 m², de PB+1 o PB+2, entre mitgeres, en funció de la parcel·lació.

Les mostres que van recollir-se inicialment són 9, localitzades totes elles al nucli de Sant Joan, amb unes característiques variades, 6 són habitatges entre mitgeres, 1 dúplex i 2 pisos.

Del tractament de les mostres i la determinació del Valor de venda (Vv)

Del total de mostres recollides, no s'ha exclòs cap mostra, ara bé, ha estat necessari introduir diferents coeficients homogeneïtzadors per tal de no defugir de l'habitatge tipus de l'àmbit.

Ara bé, en primer lloc, al tractar-se de mostres ofertes per agència, s'ha considerat la mostra un valor d'oferta i s'han aplicat reduccions equivalents a un 2,00% en concepte de reducció de negociació i d'un 3,00% en concepte de despeses d'agents immobiliaris. Aquest valor corregit és el que s'ha determinat com a valor de mercat (VM), i el seu valor unitari corregit (€/m²) o VUC en relació a la superfície de les mostres.

És aquest valor unitari corregit (VUC) al qual s'han aplicat diferents coeficients (de superfície, estat, tipologia, localització, ús i configuració) per tal homogeneïtzar les mostres d'acord a les característiques de l'habitatge tipus de l'àmbit. En aquest cas, els factors determinants pel tipus de característiques de la mostra són els de superfície, estat i tipologia, pels quals s'han establert els següents coeficients:

Coefficient homogeneïtzador segons superfície:

- Igual o inferior a 200 m² = 0,95
- Superior 200 m² i inferior a 450 m² = 1
- Igual o superior a 450 m² = 1,1

Coeficient homogeneïtzador segons estat:

- Dolent = 1,6
- Bo = 1,3
- Molt bo = 1

Coeficient homogeneïtzador segons tipologia:

- Entre mitgeres = 1
- Duplex = 1,05
- Pis = 1,1

La resta de coeficients homogeneïtzadors segons localització, ús i configuració s'han considerat en tots els casos amb un valor 1 degut a que amb els criteris de presa de mostra ja no són significatius. Això és així, al haver-se considerat per a l'estudi de mercat únicament mostres localitzades al nucli de Sant Joan i amb un ús d'habitatge.

Un cop homogeneïtzades les mostres en resulta el Valor unitari homogeneïtzat (€/m²) o VUH.

Tractament de les mostres i determinació del Valor de venda (Vv)

De les 8 mostres resultants, i havent obtingut el VUH conseqüència de l'aplicació sobre el Valor unitari corregit (VUC) dels valors d'homogeneïtzació, s'aconsegueix el Valor de venda (Vv), que serà el que s'aplicarà per avaluar la viabilitat econòmica de les unitats d'actuació.

ID	VOU	VUC	VUH
1	1.550 €	1.473 €	2.001 €
2	889 €	844 €	1.348 €
3	1.348 €	1.280 €	1.280 €
4	3.103 €	2.948 €	3.081 €
5	667 €	633 €	1.115 €
6	1.186 €	1.127 €	1.465 €
7	1.269 €	1.206 €	1.833 €
8	3.491 €	3.317 €	3.151 €
9	1.726 €	1.640 €	2.025 €
Valor de venda			1.922 €

Relació de mostres individualitzada

Núm. mostra (veure pdf adjunts a continuació)	1	2	3
Data de la mostra	31/01/2023	31/01/2023	31/01/2023
Anunci de: (agència/propietari)	Agència	Agència	Agència
Característiques			
Tipologia	Pis	Duplex	Entre mitgeres
Núm. habitacions	5	4	4
Núm. lavabos	1	1	2
Dades			
Superfície útil	129 m ²	180 m ²	230 m ²
Valor oferta (VO)	200.000 €	160.000 €	310.000 €
Valor oferta unitari (VOU)	1.550,39 €	888,89 €	1.347,83 €
Homogeneïtzació VO			
Reducció negociació (-2,00%)	4.000,00 €	3.200,00 €	6.200,00 €
Comissió agència (-3,00%)	6.000,00 €	4.800,00 €	9.300,00 €
Valor mercat (VM)	190.000,00 €	152.000,00 €	294.500,00 €
Valor unitari corregit (€/m ²)	1.472,87 €	844,44 €	1.280,43 €
Coeficient localització	1	1	1
Coeficient ús	1	1	1
Coeficient configuració	1	1	1
Coeficient tipologia	1,1	1,05	1
Coeficient superfície	0,95	0,95	1
Coeficient reforma	1,3	1,6	1
Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	2.000,89 €	1.347,73 €	1.280,43 €

Núm. mostra (veure pdf adjunts a continuació)	4	5	6
Data de la mostra	31/01/2023	31/01/2023	31/01/2023
Anunci de: (agència/propietari)	Agència	Agència	Agència
Característiques			
Tipologia	Pis	Entre mitgeres	Entre mitgeres
Núm. habitacions	3	5	5
Núm. lavabos	2	4	2
Dades			
Superfície útil	116	450	316
Valor oferta (VO)	360.000 €	300.000 €	375.000 €
Valor oferta unitari (VOU)	3.103,45 €	666,67 €	1.185,96 €
Homogeneïtzació VO			
Reducció negociació (-2,00%)	7.200,00 €	6.000,00 €	7.500,00 €
Comissió agència (-3,00%)	10.800,00 €	9.000,00 €	11.250,00 €
Valor mercat (VM)	342.000,00 €	285.000,00 €	356.250,00 €
Valor unitari corregit (€/m²)	2.948,28 €	633,33 €	1.126,66 €
Coeficient localització	1	1	1
Coeficient ús	1	1	1
Coeficient configuració	1	1	1
Coeficient tipologia	1,1	1	1
Coeficient superfície	0,95	1,1	1
Coeficient reforma	1	1,6	1,3
Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	3.080,95 €	1.114,67 €	1.464,66 €

Núm. mostra	7	8	9
(veure pdf adjunts a continuació)			
Data de la mostra	31/01/2023	31/01/2023	31/01/2023
Anunci de: (agència/propietari)	Agència	Agència	Agència
Característiques			
Tipologia	Entre mitgeres	Entre mitgeres	Entre mitgeres
Núm. habitacions	3	2	5
Núm. lavabos	2	1	2
Dades			
Superfície útil	130	132	104
Valor oferta (VO)	165.000 €	460.000 €	179.000 €
Valor oferta unitari (VOU)	1.269,23 €	3.491,46 €	1.726,13 €
Homogeneïtzació VO			
Reducció negociació (- 2,00%)	3.300,00 €	9.200,00 €	3.580,00 €
Comissió agència (- 3,00%)	4.950,00 €	13.800,00 €	5.370 €
Valor mercat (VM)	156.750,00 €	437.000,00 €	170.050 €
Valor unitari corregit (€/m²)	1.205,77 €	3.316,89 €	1.640 €
Coeficient localització	1	1	1
Coeficient ús	1	1	1
Coeficient configuració	1	1	1
Coeficient tipologia	1	1	1
Coeficient superfície	0,95	0,95	0,95
Coeficient reforma	1,6	1	1,3
Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	1.832,77 €	3.151,04 €	2.025 €

