

# MP de les NS de Sant Joan

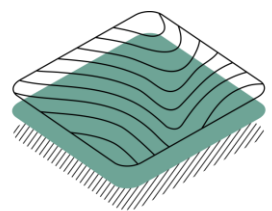
## Per al compliment de prescripcions

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.

---

### 3. DOCUMENT DE TRACTAMENT DE LES PRESCRIPCIONS, ELS INFORMES I LES AL·LEGACIONS

Setembre 2025



# GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

## EQUIP REDACTOR

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

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*



### **Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial**

Plaça del Comtat del Rosselló, 4, entresòl  
07002 Palma

Tel. 971 22 77 91 – Mòb. 636 50 09 72

[info@gaat.es](mailto:info@gaat.es)

[www.gaat.es](http://www.gaat.es)



### **Ajuntament de Sant Joan**

Carrer Major, 61

07240 Sant Joan

Tel. 971 52 60 03

[www.ajsantjoan.net](http://www.ajsantjoan.net)

## ÍNDIX DE LA DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 1. DOCUMENT URBANÍSTIC

- I. MEMÒRIA
- II. ESTUDIS ECONÒMICS

### 2. DOCUMENT NORMATIU

- I. NORMATIVA
- II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### 3. DOCUMENT DE TRACTAMENT DE LES PRESCRIPCIONS, ELS INFORMES I LES AL·LEGACIONS

### 4. INFORME DE SERVEIS URBANÍSTICS

## Índex del Document de tractament

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PRIMERA PROPOSTA DE COMPLIMENT DE PRESCRIPCIONS</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>TRACTAMENT D'AL·LEGACIONS</b>	<b>26</b>
3.1	AL·LEGACIÓ A-01	27
3.2	AL·LEGACIÓ A-02	29
3.3	AL·LEGACIÓ A-03	31
3.4	AL·LEGACIÓ A-04	33
3.5	AL·LEGACIÓ A-05	35
<b>4</b>	<b>TRACTAMENT D'INFORMES</b>	<b>36</b>
4.1	INFORME DEL SERVEI JURÍDIC D'URBANISME (I-01)	37
4.2	INFORME DE L'INSTITUT DE LA DONA (I-02)	51
4.3	INFORME DE L'AGÈNCIA BALEAR DE L'AIGUA I DE LA QUALITAT AMBIENTAL (I-03)	52
4.4	INFORME DEL SERVEI D'EXPLOTACIÓ I CONSERVACIÓ (I-04)	54
4.5	INFORME DE LA SUBDIRECCIÓ GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA (I-05)	56
4.6	INFORME DEL SERVEI DE PATRIMONI HISTÒRIC (I-06)	57

## 1 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.

Les devuit prescripcions interposades per la CIOTU són 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.

En data 30 de març de 2023 el Ple de l'Ajuntament de Sant Joan va aprovar inicialment el compliment de les 18 prescripcions a les NS de Sant Joan interposades per la CIOTU (publicat al BOIB núm. 47, de 13 d'abril de 2023).

Arran d'aquesta aprovació inicial, la documentació es va sotmetre a un període d'exposició pública de 30 dies perquè tots els interessats poguessin formular les al·legacions pertinents. A la vegada, també es va sol·licitar l'informe preceptiu a l'òrgan que exerceix les competències en matèria d'urbanisme del consell insular de Mallorca d'acord amb les determinacions de l'article 53.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

Així mateix, es va sol·licitar informe a totes les administracions o ens estatals, autonòmics o insulars les competències dels quals es puguin veure afectades.

Els canvis derivats d'aquests tràmits han donat lloc a una nova proposta de Modificació Puntual del planejament conformada per quatre documents diferenciats:

1. Document urbanístic, format per la memòria i els estudis econòmics.
2. Document normatiu, format per la normativa i la documentació gràfica.
3. Document de tractament de les prescripcions, els informes i les al·legacions.
4. Informe dels serveis urbanístics, especialment centrat en els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada, suspesos per la prescripció 13.

Cal destacar que, a més dels canvis estrictament vinculats al tractament de les prescripcions imposades i dels informes i al·legacions rebuts, també es preveuen altres canvis a la proposta, amb l'objectiu de garantir una adequada integració i coherència de totes les modificacions.

Arran de l'actualització de la capa de la Xarxa hidrogràfica i la corresponent modificació de l'article 67 de les normes, s'ha de sol·licitar informe al Servei de gestió del Domini Públic Hidràulic de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Aquest document constitueix el Document de tractament (3) de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Sant Joan per al compliment de prescripcions. Presenta, inicialment, la primera proposta que es va realitzar per a la compliment de les prescripcions imposades per la CIOTU. A continuació s'hi recullen les al·legacions i els informes rebuts durant la fase d'exposició pública i les consultes, especificant com s'han incorporat o tengut en consideració i concretant on s'han introduït les modificacions esmentades, si s'escau.

## 2 PRIMERA PROPOSTA DE COMPLIMENT DE PRESCRIPCIONS

Com ja s'ha mencionat, en data 13 d'abril de 2023 el Ple de l'Ajuntament de Sant Joan va aprovar inicialment el compliment de prescripcions de les NS de Sant establertes a l'acord de la CIOTU d'aprovació definitiva de l'adaptació del planejament al PTI.

A continuació es transcriuen les prescripcions (*en gris*) i el tractament que se'n va fer per a l'aprovació inicial.

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 Directrius 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 glorietses.
- 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.

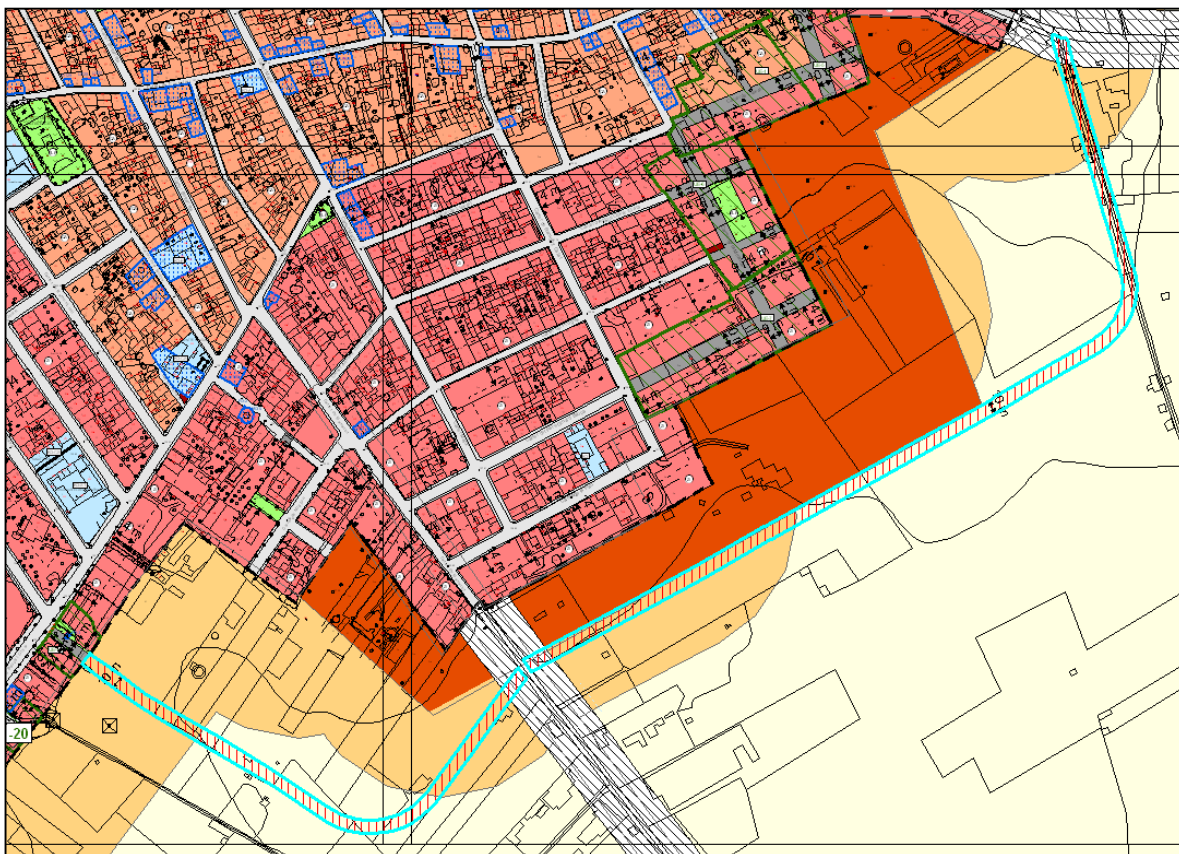
Sistema d'actuació: expropiació.

Superfície: 10.854 m<sup>2</sup>.

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 que 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

Illeta	Parcel·la
38328	6, 14
38334	1 a 7

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 <sup>1</sup> a 23
38320	3 a 6

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.

**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.*

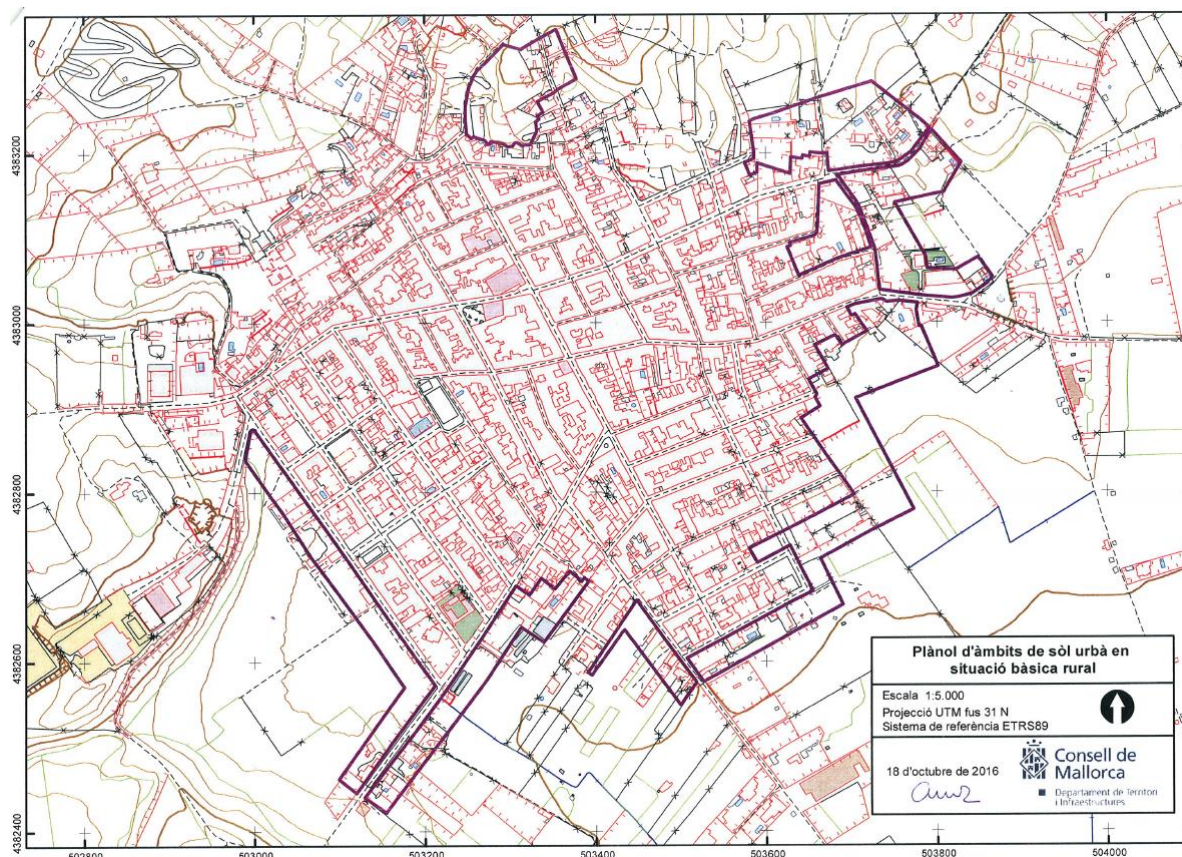
<sup>1</sup> Nota COAIB. Veure STC TSJIB (BOIB núm. 110 de 10/08/2019)

- 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, 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 és conclou el següent:

"La demanda d'aigua que es pot esperar quan s'hagi desenvolupat totalment el planejament és de 213.094 m<sup>3</sup> anuals.

Comparant aquesta xifra amb l'assignació corresponent al municipi (361.279 m<sup>3</sup>), 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup> (6.351 m<sup>3</sup> 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.

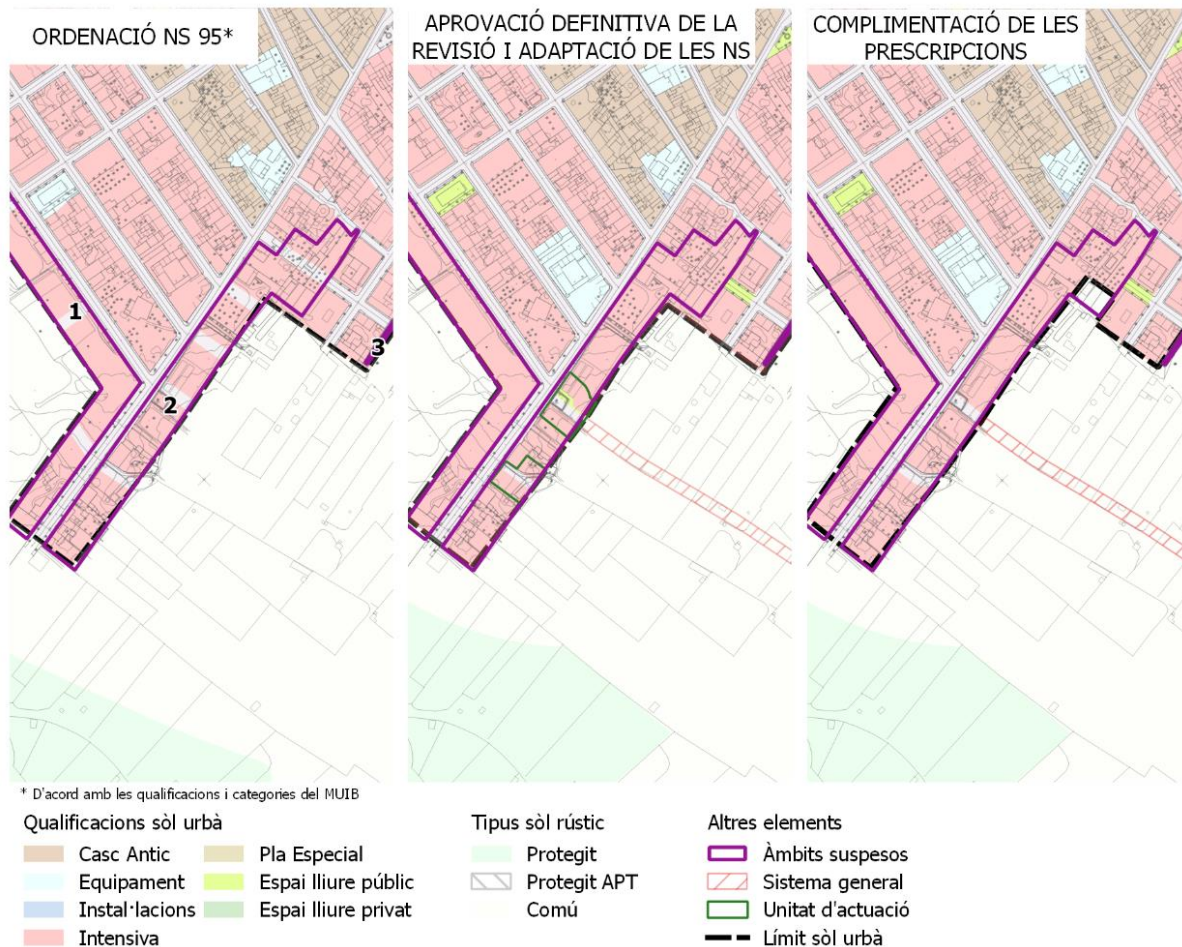
Amb l'ordenació proposada per les NS ja es limitava el creixement futur i es tancava la trama urbana. Es mantén la proposta d'obertura del carrer Francesc Mas i Galmés, el qual garanteix l'accés a les finques rústiques posteriors.



## ÀMBIT 2

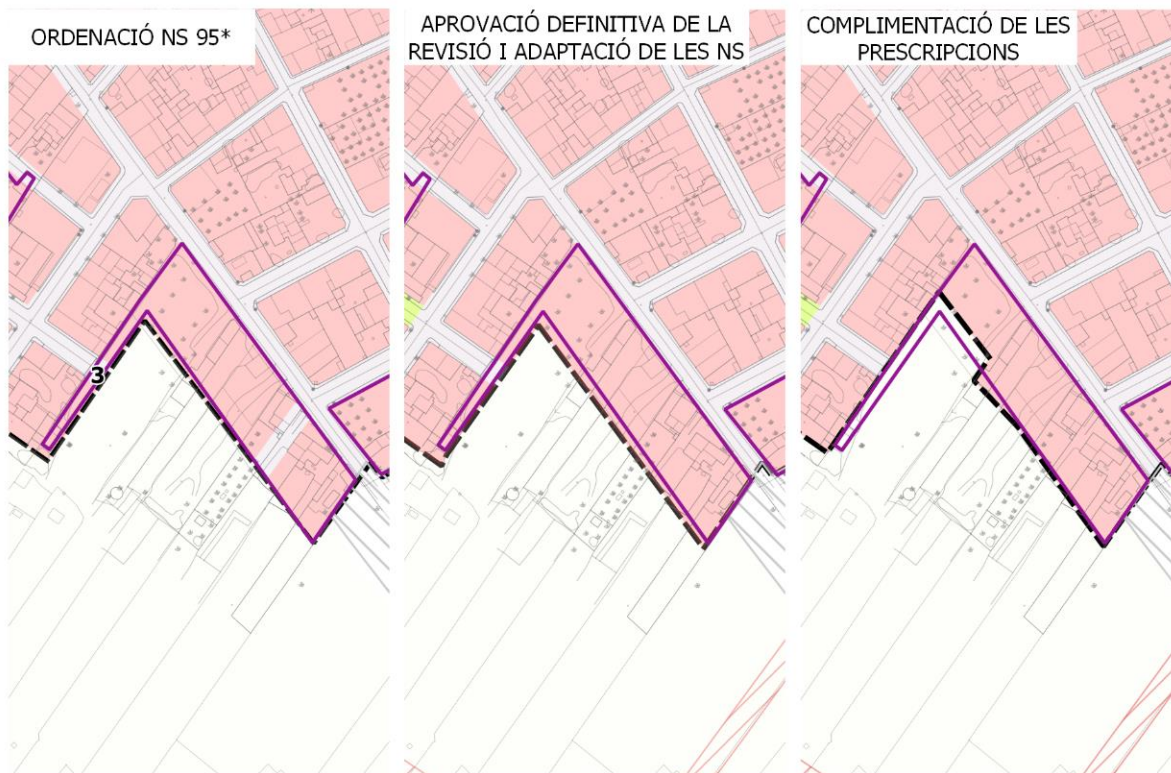
Degut a les característiques de l'àmbit és proposa mantenir com a sòl urbà totes les parcel·les afectades, excepte dues que no compten amb els serveis urbanístics bàsics. El sòl urbà es qualifica com a zona intensiva (ZI).

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

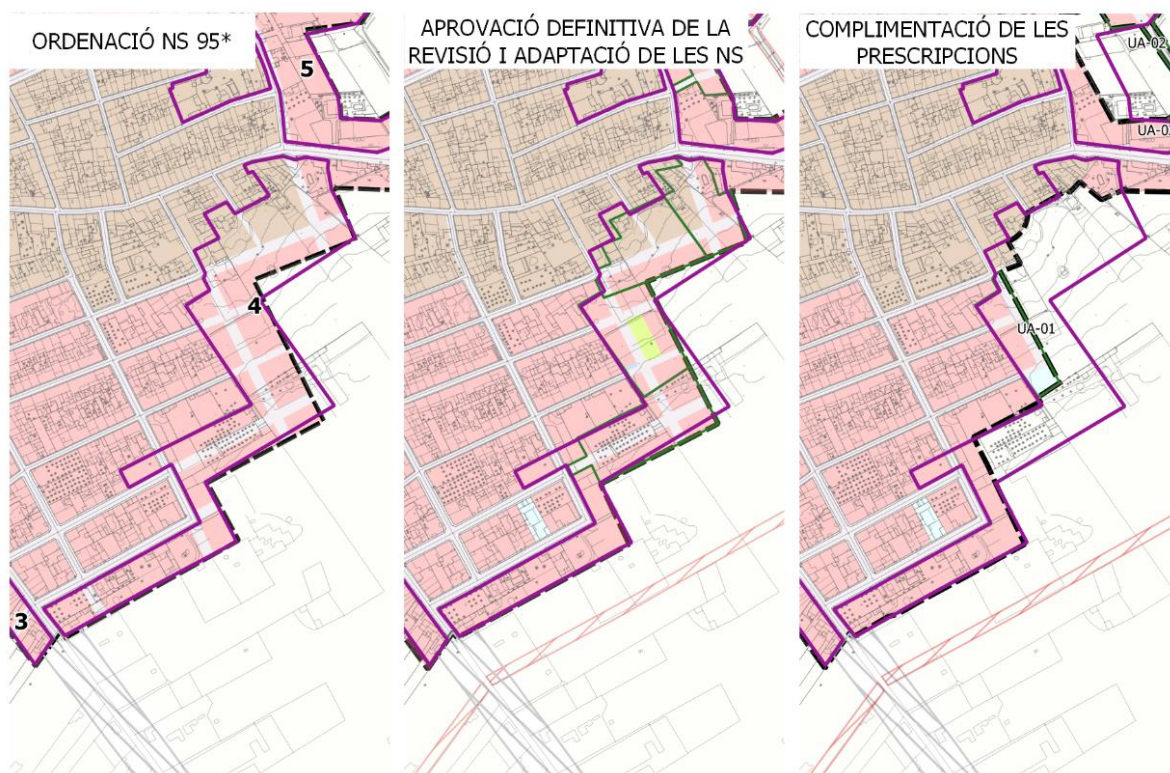
- |                   |
|-------------------|
| Àmbits suspesos   |
| Sistema general   |
| Unitat d'actuació |
| Límit sòl urbà    |

### 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.



\* 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

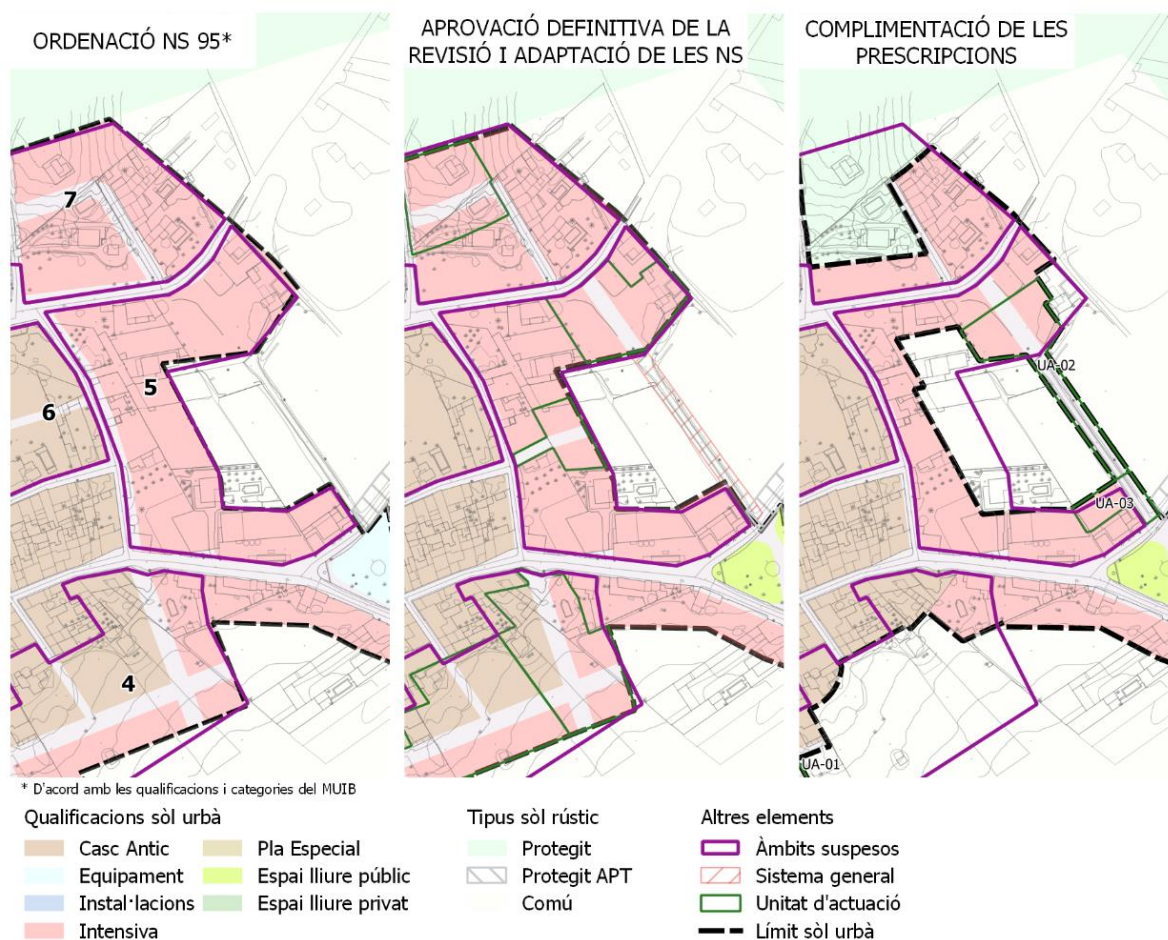
**Altres elements**

- Àmbits suspesos
- Sistema general
- Unitat d'actuació
- Límit sòl urbà

### ÀMBIT 5

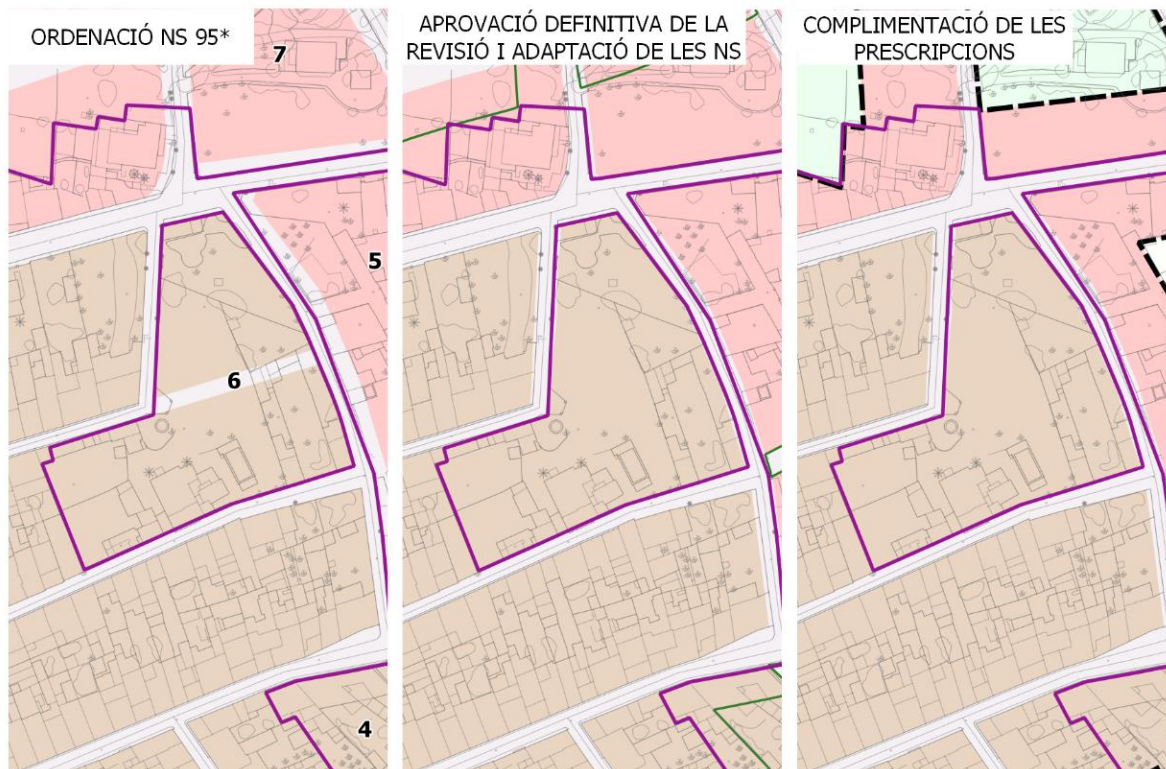
Degut a les característiques de l'àmbit és proposa mantenir com a sòl urbà totes les parcel·les limítrofs amb el carrer de la Lluna, de sa Bastida i la carretera de Petra, atès que aquestes disposen d'aquest des de vial i de tots els serveis urbanístics bàsics. Per altra banda, s'exclou de la delimitació 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

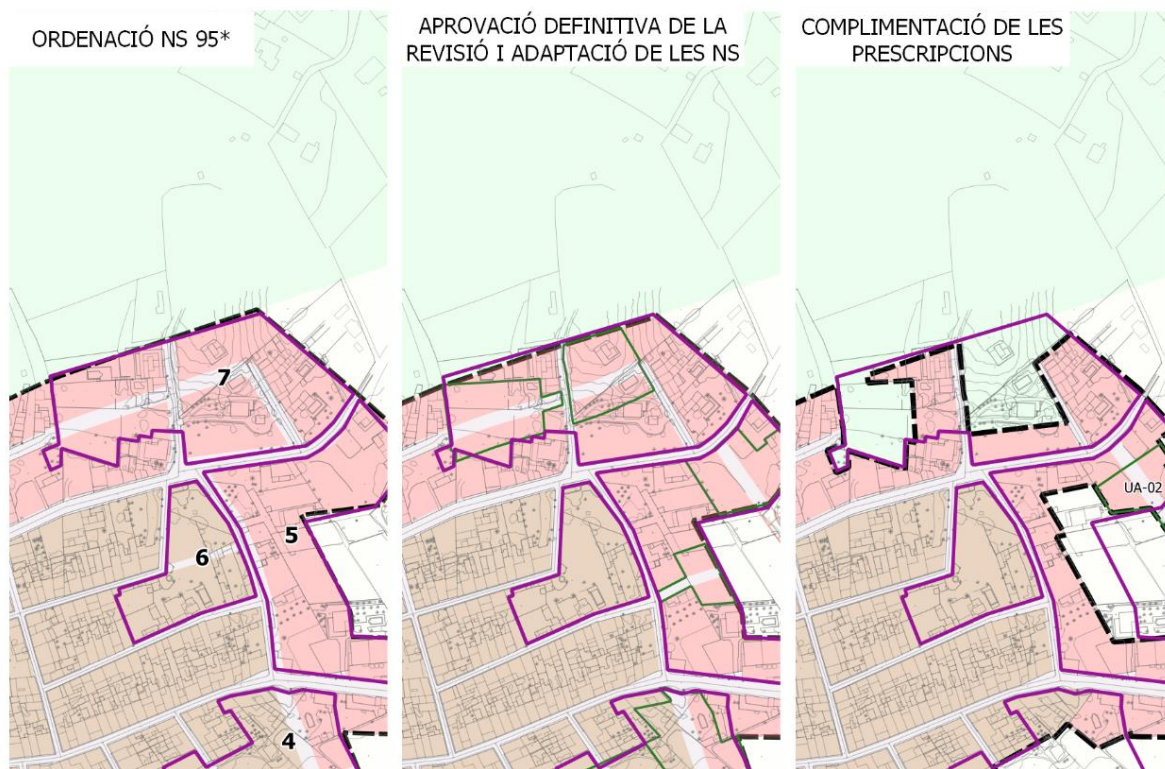
- Protegit
- Protegit APT
- Comú

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.



\* 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

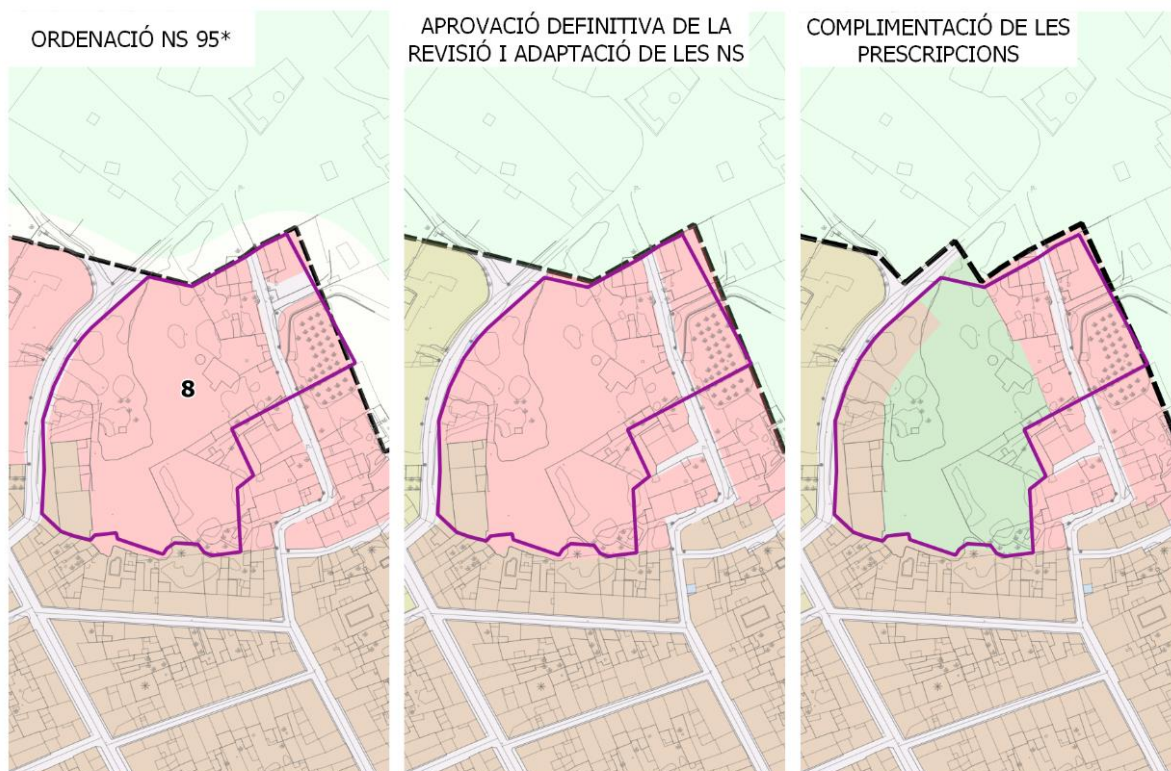
Altres elements

- Àmbits suspesos
- Sistema general
- Unitat d'actuació
- Límit sòl urbà

### ÀMBIT 8

Es reordena i s'adequa la línia de sòl urbà afectant al total de la parcel·la 07049A00900230. Això 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.



\* 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

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.

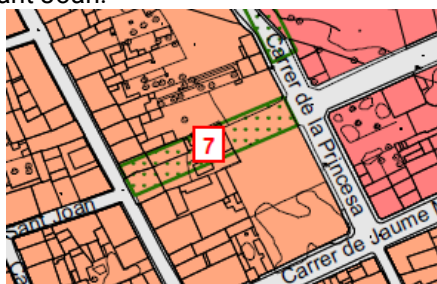
És a dir, ens trobem amb unes edificacions existents prèvies al planejament municipal de 1995 afectades per l'obertura dels vials. Amb el planejament municipal anterior (1995) a l'aprovat definitivament l'any 2015, es van deixar fora d'ordenació unes edificacions per la previsió de l'obertura d'uns vials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

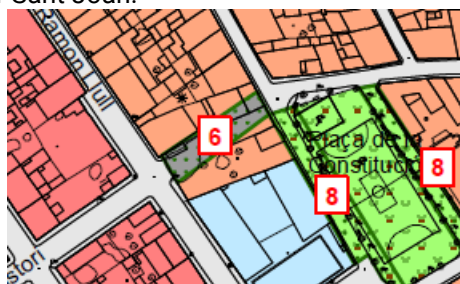


Retall del cadastre on s'hi veuen les parcel·les cadastrals afectades:

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

#### 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)



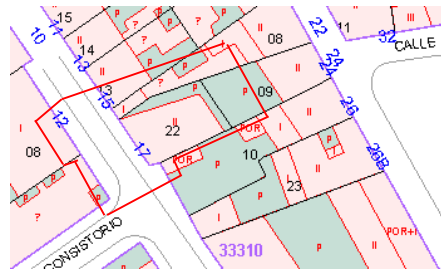
Retall del plànol del Planejament de 1995 que ja preveia l'obertura del vial.



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



Retall ortofoto de 2002 de l'àmbit afectat.



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.



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 m<sup>2</sup> de sòl edificable.

Mitjançant la proposta d'IUR exposada en la prescripció, d'1 habitatge/285 m<sup>2</sup>, en resulten habitatges amb una superfície mitjana de 855 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, del qual en resulten habitatges de 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

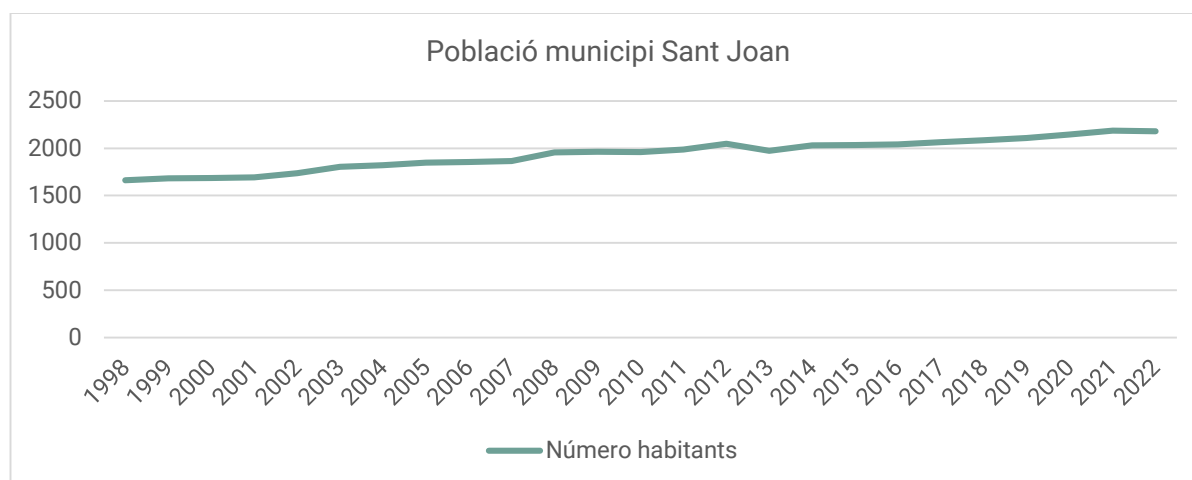
Per altra banda, s'entén la necessitat de protegir al tipologia edificatòria pròpia del nucli i evitar una excessiva divisió d'habitatges que desvirtuï la trama urbana del centre de Sant Joan.

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 m<sup>2</sup> en la qualificació de Casc antic i d' 1 habitatge/75 m<sup>2</sup> en la qualificació d'Intensiva) es proposa un IUR dins l'àmbit consolidat d' 1 habitatge/120 m<sup>2</sup> de sòl dins profunditat edificable, del qual en resulten habitatges de 360 m<sup>2</sup> de sostre edificable i, per poder construir dos habitatges dins la mateixa parcel·la, la seva grandària ha de ser l'almenys 180 m<sup>2</sup>.

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 tinguin 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 m<sup>2</sup>)"* 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 TRACTAMENT D'AL·LEGACIONS

En aquest apartat es duu a terme el tractament de les al·legacions presentades en el marc del període d'exposició al públic de 30 dies hàbils posterior a l'aprovació inicial del document.

Durant aquest període es varen rebre 5 al·legacions, que es relacionen a continuació:

<b>Número de control</b>	<b>Núm. registre</b>	<b>Data</b>
A-01	2023-E-RC-828	02/05/2023
A-02	2023-E-RC-922	12/05/2023
A-03	2023-E-RE-448	25/05/2023
A-04	2023-E-RC-1023	29/05/2023
A-05	2023-E-RC-1032	30/05/2023

El tractament de cada una de les al·legacions es presenta a continuació de forma individualitzada.

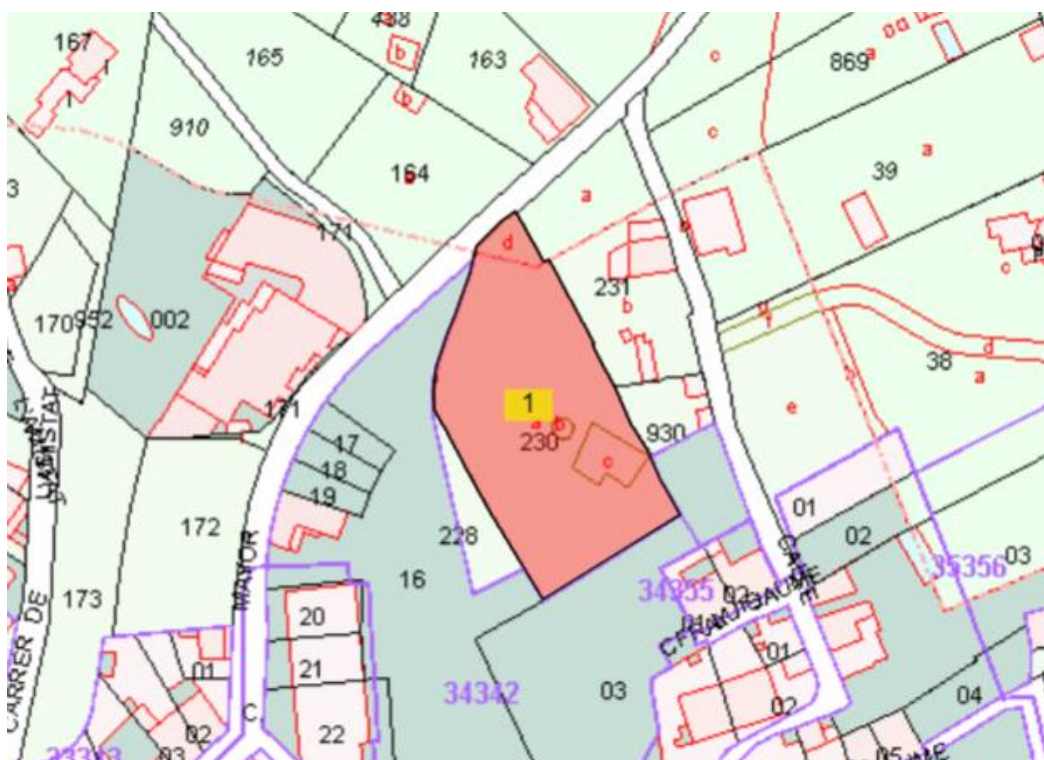
## 3.1 AL·LEGACIÓ A-01

<b>NÚM. DE REGISTRE</b>	2023-E-RC-828	<b>NÚM DE CONTROL</b>	<b>A-01</b>
<b>DATA</b>	2/05/2023		
<b>ADREÇA O UBICACIÓ</b>	Polígon 9, parcel·la 230		
<b>REFERÈNCIA CADASTRAL</b>	07049A00900230		

**OBJECTE /RESUM D'ESCRIT D'AL·LEGACIONS:**

La parcel·la està qualificada com a Espai lliure Privat, coartant les possibilitats d'edificació, en desigualtat amb altres terrenys de la mateixa illeta.

- Sol·liciten que es qualifiqui tota la parcel·la com a Casc Antic, fins al límit del sòl urbà, i s'atribueixi una profunditat edificable de 16m.

**INFORME TÈCNIC DE RESPOSTA:**

Es tracta d'una parcel·la de forma trapezoidal, de superfície segons cadastre 2.212 m<sup>2</sup>, no edificada.

A les normes de 2016 es qualificava totalment l'àmbit com a zona intensiva. Tanmateix, la parcel·la s'inclou a l'àmbit 8 suspès per l'acord de la CIOTU per manca de serveis urbanístics.

L'anterior proposta d'ordenació de l'àmbit per al compliment de les prescripcions la qualificava totalment com a Espai lliure privat i no li conferia cap aprofitament urbanístic a la parcel·la privada, en contradicció amb la normativa urbanística i del sòl vigent.

Tanmateix, la qualificació com a Casc Antic no procedeix, donada la continuïtat de la trama urbana de tipologia intensiva, d'acord amb la consideració de l'informe del CIM (I-01).

**PROPOSTA DE RESOLUCIÓ:**

S'estima parcialment l'al·legació, en sentit que se li confereix aprofitament urbanístic a la parcel·la, amb una profunditat edificable de 16 m des del Carrer del Revellar.

No procedeix la qualificació com Casc Antic, ja que es dona continuïtat a la trama qualificada com a Zona Intensiva, d'acord amb l'informe del Servei Jurídic d'Urbanisme del CIM (I-01).

Es manté la zona interior de la parcel·la com a Espai lliure privat, havent de donar compliment a la regulació específica d'aquesta qualificació.

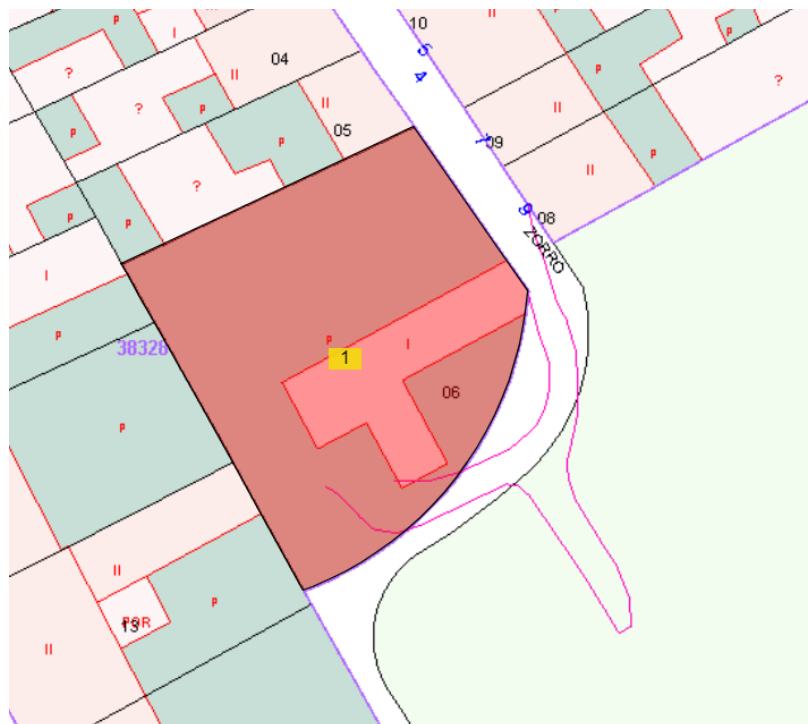
## 3.2 AL·LEGACIÓ A-02

<b>NÚM. DE REGISTRE</b>	2023-E-RC-922	<b>NÚM DE CONTROL</b>	<b>A-02</b>
<b>DATA</b>	12/05/2023		
<b>ADREÇA O UBICACIÓ</b>	Carrer de la Sínia		
<b>REFERÈNCIA CADASTRAL</b>	3832806ED0833S		

**OBJECTE /RESUM D'ESCRIT D'AL·LEGACIONS:**

La parcel·la objecte de la present al·legació ha quedat sense accés a la via pública i una part de la parcel·la urbana no és edificable. Sol·licita:

- Que es doni una forma més rectangular a la parcel·la urbana
- Que es pugui prolongar el carrer davant la parcel·la, de manera que aquesta sigui edificable, poder accedir a les naus. Al·lega que té tots els serveis perquè el clavegueram passa per dins la parcel·la.

**INFORME TÈCNIC DE RESPOSTA:**

Parcel·la de sòl d'aproximadament 740m<sup>2</sup>, inclosos en la delimitació sòl urbà. Forma part d'una parcel·la major, la resta situada en SR. La part urbana conté una edificació agrícola tradicional, de l'any 1989 segons cadastre (tot i que sembla que a la fotografia aèria del 1984 ja hi apareix).



El límit del sòl urbà s'ha establert al límit del vial, incloent l'edificació existent i seguint la forma de la topografia existent, tal com ja fa la divisió parcel·lària del cadastre en relació amb el vial.

**PROPOSTA DE RESOLUCIÓ:**

Desestimar.

## 3.3 AL·LEGACIÓ A-03

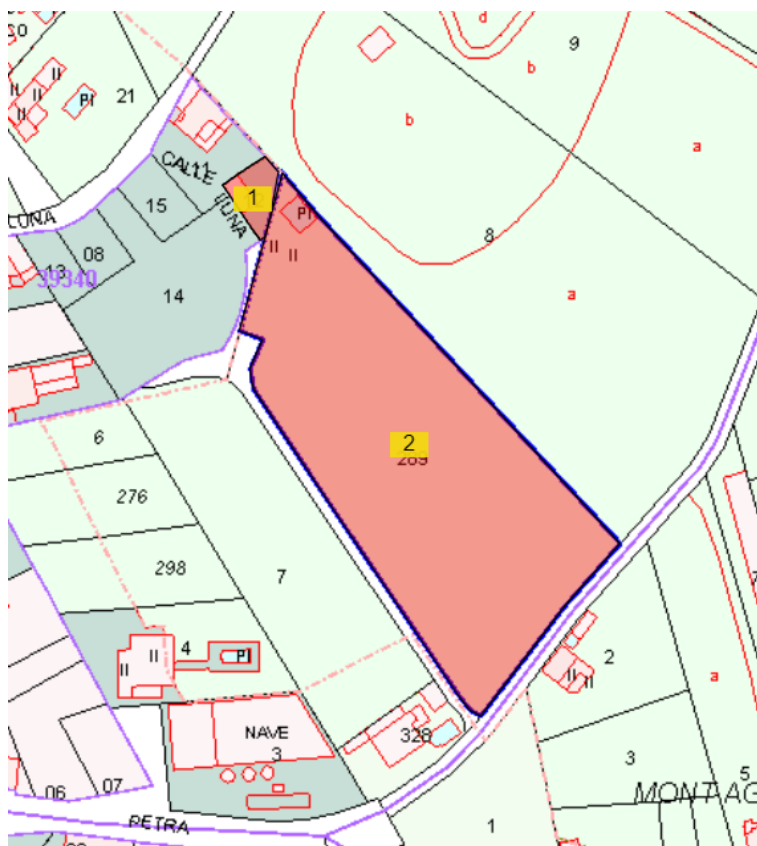
<b>NÚM. DE REGISTRE</b>	2023-E-RE-448	<b>NÚM DE CONTROL</b>	<b>A-03</b>
<b>DATA</b>	25/05/2023		

<b>ADREÇA O UBICACIÓ</b>	Entre el Camí de Son Baró i el carrer de Jaume Mas i Noguera
<b>REFERÈNCIA CADASTRAL</b>	3934012ED0833S (parcel·la 1) 07049A00800289 (parcel·la 2)

**OBJECTE /RESUM D'ESCRIT D'AL·LEGACIONS:**

La parcel·la objecte de la present al·legació es trobava inclosa dins el sòl urbà en la proposta de NS anteriors, i en la proposta de compliment de prescripcions ha quedat classificada com a SR. Sol·licita:

- Que es torni a classificar com a urbana (la parcel·la 1) i es pugui reparcel·lar amb la parcel·la veïnada (2) per tenir accés al nou carrer.
- Que es qualifiqui el sol amb qualificació entre mitgeres i profunditat edificable de 16m.

**INFORME TÈCNIC DE RESPOSTA:**

La parcel·la 1 s'inclou al sòl rústic ja que no compleix les condicions i requisits per considerar-la com a sòl urbà, entre els quals cal destacar que no disposa d'accés a vial urbà.

De fet, es redueix el sòl urbà en tota aquesta zona ja que l'objectiu de l'àmbit és l'obtenció d'un vial que permeti connectar la carretera de Petra amb el Carrer de Jaume Mas i Noguera, per tal de redirigir el trànsit i minvar les molèsties que se'n deriven. Aquest nou vial es qualifica com a Sistema General en sòl rústic de comunicacions. Així, a la zona no es generen aprofitaments urbanístics.

**PROPOSTA DE RESOLUCIÓ:**

Desestimar.

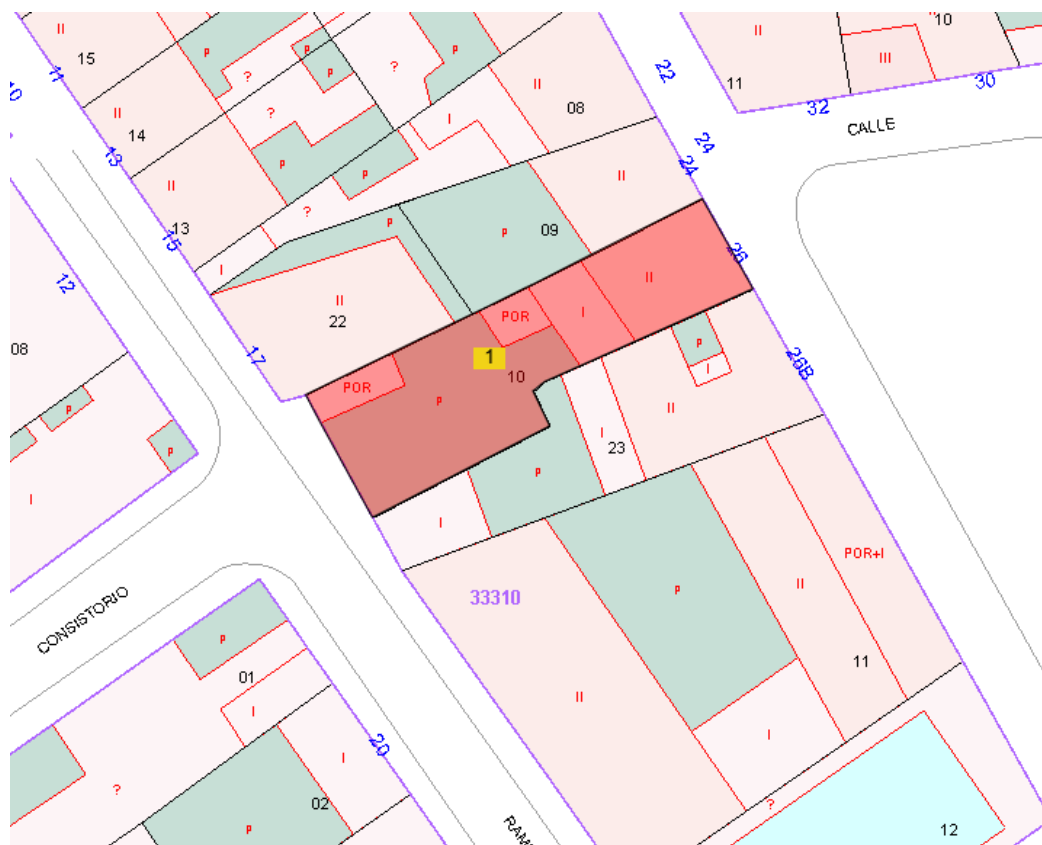
## 3.4 AL·LEGACIÓ A-04

<b>NÚM. DE REGISTRE</b>	2023-E-RC-1023	<b>NÚM DE CONTROL</b>	<b>A-04</b>
<b>DATA</b>	29/05/2023		
<b>ADREÇA O UBICACIÓ</b>	Carrer del Camp núm. 26		
<b>REFERÈNCIA CADASTRAL</b>	3331010ED0833S		

**OBJECTE /RESUM D'ESCRIT D'AL·LEGACIONS:**

La parcel·la objecte de la present al·legació es trobava afectada per la previsió d'obertura del carrer Consistori, que la nova ordenació proposada no contempla. No obstant això, sí que es manté la previsió en l'ordenació gràfica del plànol SU-1.

- Que s'elimini la previsió d'obertura del plànol.

**INFORME TÈCNIC DE RESPOSTA:**

Tot i que la previsió del vial en la documentació gràfica relativa a l'aprovació inicial d'aquesta MP, en data de 13 d'abril de 2023, es tractava d'una errada material, actualment s'ha considerat necessari mantenir la previsió d'obertura del carrer del Consistori des de la Plaça de la Constitució.

Es realitzen ajustos al nou vial projectat per tal de minimitzar l'afectació a les parcel·les edificades però que permeti garantir la mobilitat, amb prioritat per als vianants, especialment per als itineraris escolars, en consonància amb el pla de mobilitat aprovat pel consistori. Així, la parcel·la objecte de l'al·legació és, precisament, l'única que queda afectada pel nou vial.

**PROPOSTA DE RESOLUCIÓ:**

Desestimar per canvi de criteri, prioritzant la millora de la mobilitat a peu i dels itineraris escolars segurs.

## 3.5 AL·LEGACIÓ A-05

<b>NÚM. DE REGISTRE</b>	2023-E-RC-1032	<b>NÚM DE CONTROL</b>	<b>A-05</b>
<b>DATA</b>	30/05/2023		
<b>ADREÇA O UBICACIÓ</b>	Vial previst entre la Plaça de la Constitució i el carrer de Mestra Francesca Joan.		
<b>REFERÈNCIA CADASTRAL</b>	-		

**OBJECTE /RESUM D'ESCRIT D'AL·LEGACIONS:**

Les NS de 2016 preveuen l'actuació d'obertura de dos vials al nucli urbà: un que allargui el carrer de Sant Joan, entre el carrer Princesa i el carrer de Fra Lluís Jaume Vallespir; i l'altre des de la Plaça de la Constitució al carrer Mestre Francesca Joan.

Arran de la prescripció 14 de la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva del planejament, que considerava que aquesta eliminació suposava actuacions de transformació urbanística de dotació, es va proposar eliminar els dos vials en qüestió. Amb l'objectiu de garantir la mobilitat del trànsit que entri pel carrer de Petra i Consistori i pugui seguir fins la circumval·lació al carrer de Solanda, l'interessat sol·licita:

- Que es mantengui l'actuació d'obertura del carrer entre la Plaça de la Constitució i el carrer Mestre Francesca Mas, compensant degudament els propietaris afectats.
- Que s'ampliï el termini per formular al·legacions per 30 dies més.

**INFORME TÈCNIC DE RESPOSTA:**

Tot i que la proposta inicial per al compliment de les prescripcions preveia l'eliminació del vial projectat des de la Plaça de la Constitució per donar continuïtat al carrer del Consistori, actualment s'ha considerat necessari mantenir l'obertura d'aquest vial. Tanmateix, s'hi realitzen ajustos per tal de minimitzar l'afectació a les parcel·les edificades però que permeti garantir la mobilitat, amb prioritat per als vianants, especialment per als itineraris escolars, en consonància amb el pla de mobilitat.

En relació amb el termini d'exposició pública de la proposta per a la formulació d'al·legacions, aquest s'ha establert d'acord amb el que estableix l'article 55.3 de la LLUIB.

**PROPOSTA DE RESOLUCIÓ:**

Estimar parcialment, en allò relatiu a l'obertura del carrer que surt de la Plaça de la Constitució.

## 4 TRACTAMENT D'INFORMES

Arran de l'aprovació inicial del compliment de prescripcions, es varen sol·licitar informes a les administracions que podien resultar afectades per la proposta, en el marc de l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

Número de control	Administració	Núm. registre	Data
I-01	Servei Jurídic d'Urbanisme (Consell de Mallorca)	2024-E-RC-401	26/02/2024
I-02	Institut de la Dona (Conselleria de Famílies i Afers Socials)	2024-E-RC-944	21/05/2024
I-03	Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental (Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua)	2024-E-RC-999	28/05/2024
I-04	Servei d'Explotació i Conservació (Consell de Mallorca)	2024-E-RC-1036	04/06/2024
I-05	Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aerea	2024-E-RC-1795	23/09/2024
I-06	Servei de patrimoni històric (Consell de Mallorca)	2025-E-RC-1599	01/08/2025
	Servei d'estudis i planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics	Informe pendent	Sol·licitat 08/05/2024 Reiterat 12/12/2024
	Servei d'ordenació del territori (Consell de Mallorca)	Informe pendent	Sol·licitat 08/05/2024 Reiterat 25/09/2024

El tractament de cada un dels informes es duu a terme a continuació de forma individualitzada.

#### 4.1 INFORME DEL SERVEI JURÍDIC D'URBANISME (I-01)

En data de 23 de febrer de 2023 la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, va prendre l'acord d'emetre informe de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe del Servei tècnic d'Urbanisme dels Departament de Territori de data 13/02/2024.

A continuació es transcriuen les consideracions de l'esmentat informe (*en gris*) i es dona tractament i resposta individualment a cada una d'elles.

*En aquest document, com veurem, simultàniament s'aprofita per complimentar determinades prescripcions de l'aprovació definitiva de l'any 2016 de la revisió de les NNSS, com també per dur a terme alteracions (modificacions) del planejament lligades a la suspensió d'actuacions d'urbanització i d'edificació en determinats àmbits classificats com a sòl urbà però en situació bàsica de sòl rural, o bé per ratificar la proposta de planejament, un cop derogat el Decret-Llei 1/2016 per part de l'ulterior Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears. (...)*

*D'aquesta forma, independentment de l'anàlisi que farem seguidament, suggeriríem que es diferenciés aquesta dualitat d'objecte en el document tècnic, en el seu apartat introductori (pàgina 5) i en l'apartat 1 de la memòria (pàgina 6 i principi de la 7).*

S'inclou l'exposició, descripció i justificació d'aquesta dualitat a l'apartat introductori de la memòria (veure Document 1).

##### **Complimentació de prescripcions:**

**Prescripcions 1 i 2:** *es consideren correctament complimentades d'acord amb l'exposició del document tècnic.*

**Prescripció núm. 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".*

**No** *es pot donar per complimentada la prescripció per les raons següents:*

*- S'explica que s'han incorporat als plànols les zones d'àrea de protecció territorial (de carreteres), delimitades en els plànols de sòl rústic, però aquest no és l'objecte de la prescripció, que clarament es dirigeix a incloure-hi una grafia diferent, com és l'àmbit de zones de reserva viària, no de protecció de viari ja existent. Per altra banda, la zona de reserva viària que inclouen els plànols d'ordenació del sòl rústic corresponent al SG-CI-06, segueix sense transposar-se en els plànols d'ordenació del sòl urbà SU-1, SU-2, SU-3 i SU-4.*

*- Indueix a confusió la frase que explica la complimentació de la prescripció que indica "També s'han considerat els àmbits de reserves viàries del Pla Director Sectorial de Carreteres". Això perquè no ens consta l'existència d'àmbits de reserves viàries en el vigent PDS esmentat que afectin els referits plànols d'ordenació de sòl urbà.*

*Únicament en el plànol d'ordenació del sòl rústic SR-4 apareix una trama de reserva a partir de l'encreuament de les carreteres Ma-3230 i 3220 fins al límit del sòl urbà, però no s'explica en la memòria de complimentació de prescripcions si resulta de la concreta transposició d'alguna zona de reserva viària així grafiada específicament en el PDS ni a cap estudi informatiu, o si, intuïm, aquesta trama s'ha grafiat pel planejament municipal com a*

*conseqüència de la previsió a dit PDS d'una actuació de condicionament en xarxa secundària prevista per a la fase II, "Condicionament en xarxa secundària Tram que compren: Clau de l'actuació: 2.CS.02 Nom de l'actuació: Condicionament Ma-3230: de Sant Joan a Ma-3220 De Sant Joan a Ma-3220 1,00 km Classificació funcional: Titularitat: Xarxa Secundària", a partir del càlcul de distància que especifica la norma 4.*

Les zones de reserva viària que apareixen als plànols de sòl rústic s'han modificat d'acord amb el que disposa l'informe de carreteres de 30 de maig de 2024 (I-04). Així, les carreteres Ma-3220 i Ma-3222 disposen d'aquestes franges de reserva, derivades de les actuacions de condicionament 2.CS.02 i 1.CSC.02, respectivament, previstes al PDSCMa. En els dos casos, en compliment de la Norma 4 del PDSCMa i de l'article 30 de la Llei 5/1990 de carreteres, la franja de reserva és de 50 metres.

Quant a la reserva del SG-CI-06, en compliment del que determina el mateix informe de carreteres (I-04), se n'ha modificat la grafia per evitar que es confongui amb la franja de reserva derivades del PDSCMa, ja que es tracta d'un vial local de les NS.

Tot això s'inclou també als plànols d'ordenació del sòl urbà, en els casos corresponents.

**Prescripció núm. 4:**

*(...) No es pot donar completament per complimentada la prescripció, tenint en compte el següent:*

- *No s'ha incorporat en el text de la fitxa normativa del sistema general la prescripció específica relativa a la impossibilitat de considerar-se com a variant de carretera de titularitat insular. Se suggereix que s'incorpori en l'apartat de la fitxa que duu per títol "normativa i criteris d'aplicació", en la seva primera frase "-Sistema viari de xarxa local municipal, amb secció màxima de 10 metres, que no té la consideració de variant de carretera de titularitat del Consell Insular de Mallorca."*
- *El plànol que ha incorporat la fitxa no és el nou plànol SR-4 aprovat com a conseqüència de la complimentació d'altres prescripcions, ja que no hi figura la zona de reserva viària.*

S'ha modificat la fitxa del SG-CI-06 per incorporar-hi la prescripció relativa a la impossibilitat de considerar-se com a variant de carretera de titularitat insular. També s'ha modificat el plànol de la fitxa, d'acord amb la cartografia actualitzada que incorpora les reserves viàries corregides, tenint en consideració també l'informe de carreteres de 30 de maig de 2024 (I-04). Veure Document 2.

**Prescripcions núm. 5, 6, 7 i 8:** *Es consideren correctament complimentades d'acord amb l'exposició del document tècnic.*

**Prescripció núm. 9:**

*Aquesta prescripció establia: «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."»*

**NO** *es pot donar per complimentada atès el següent:*

*El document de complimentació (pàgina 10) indica que es complimenta introduint el canvi en l'article complet i modificat a l'apartat de normativa urbanística del document. Tanmateix, el text de l'article proposat (pàgina 58 del document de complimentació), manté en l'apartat 2 la definició dels serveis urbanístics ("Són serveis urbanístics bàsics..."). La supressió d'aquesta referència esdevé necessària, tal i com indicava l'informe tècnic que serví de base a l'assenyalament de la prescripció núm. 9, perquè la definició que fa l'article 2 dels serveis urbanístics no concorda amb la que fa el posterior article 25.2 de les mateixes normes subsidiàries.*

*Caldria assenyalar que en la publicació oficial de l'acord aprovatori (BOIB núm. 142 de 2916), la prescripció fou incorporada d'ofici en el text d'aquest article (pàg. 33467 del BOIB esmentat), i que en el document de complimentació ara presentat es recupera la versió incorrecta en els termes que hem indicat.*

*En qualsevol cas, tot i que no era l'objecte de la prescripció per raó de la vigència de la LOUS en el moment de l'adopció de l'acord, suggeriríem que s'aprofités per suprimir també de l'apartat 2 de l'article 9 també la mateixa definició de sòl urbà, ja que l'al·lusió a que els assentaments en el medi rural constitueixen aquesta categoria de sòl ja que no és correcta de de la vigència de la LUIB. Suggerim per tant que l'apartat 2 de l'article 9 de les NNSS, a banda de la supressió de la definició de serveis urbanístics no complimentada, faci una mera remissió a l'article 19 de la vigent LUIB per a la definició del sòl urbà.*

S'ha modificat l'article 9 per incorporar-hi els canvis requerits (veure Document 2).

**Prescripcions núm. 10, 11:** *Es consideren correctament complimentades d'acord amb l'exposició del document tècnic.*

**Prescripció núm. 12:**

*(...) Encara que el text ara presentat en complimentació és correcte en el plànol formal, suggeriríem a l'Ajuntament repensar el contingut de l'annex IV de la normativa, tenint en compte que han passat més de 7 anys des de la vigència de les NNSS i que per tant els terminis d'iniciació de la redacció i aprovació del pla especial, i per extensió del sistema de gestió previst en l'apartat 3, han quedat evidentment superats, com també l'àmbit d'atribució per a l'aprovació definitiva del pla especial, que ara correspondria també a l'Ajuntament.*

En relació amb el Pla Especial de Reforma Interior del Turó, cal tenir en compte que es tracta d'un àmbit molt gros i fragmentat, amb una superfície total de 35.636 m<sup>2</sup> i una vuitantena de parcel·les cadastrals afectades.

Per això, amb l'objectiu de facilitar-ne el desenvolupament, s'estableix la cooperació com a sistema de gestió. Així, l'elaboració del PERI correspon a l'Ajuntament.

En tot cas, passats 2 anys des de l'aprovació d'aquest instrument sense que s'hagi iniciat la redacció del PERI, i per iniciativa expressa dels propietaris, es pot passar el sistema de gestió a compensació. En aquest cas, la redacció del PERI seria responsabilitat dels propietaris.

**Prescripció 13:** *«Els àmbits de sòl urbà en situació bàsica rural delimitats en el plànol que s'adjunta i relacionats segon la seva identificació cadastral no poden ser objecte d'actuacions de transformació urbanística 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:...*»

*(...) Efectuats aquests aclariments inicials, cal seguir per tant amb les consideracions que fa la memòria, que continua anunciant la seva sistemàtica en el primer paràgraf de la pàgina 13 dient: «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.» Seguidament assenyala que:*

*«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.»*

*Sobre aquest paràgraf cal fer diferents consideracions. La primera és que no hem localitzat que s'adjunti com a annex a la memòria cap informe denominat "dels serveis urbanístics bàsics urbans al municipi de Sant Joan", ni tampoc no l'hem localitzat entre la documentació que ha tramès l'Ajuntament en aquest tràmit d'informe. D'altra banda, si aquest informe resultés ser finalment l'informe dels serveis tècnics municipals de 23 de juliol de 2014, cal tenir en compte que en bona part resultà desvirtuat en la sentència ja referida anteriorment.*

*Cal, per tant, tenir present que la descripció de la situació fàctica de cada àmbit, vers la presència dels serveis urbanístics bàsics o acumulativament vers la presència de tots els elements d'urbanització que atorguin a les parcel·les la condició de solar s'ha de contenir i assumir en la pròpia memòria justificativa de la modificació puntual, atès que és aquest document l'encarregat de donar compliment a la prescripció núm. 13 en el context ja exposat de la resolució judicial. Així, s'han de concretar i explicar perfectament dos aspectes diferenciats:*

- *La presència efectiva dels serveis urbanístics.*
- *La suficiència per donar servei a l'edificació prevista.*

S'ha realitzat un nou informe tècnic sobre els serveis urbanístic bàsics del municipi, tant sobre la presència efectiva dels mateixos com sobre la suficiència de les instal·lacions, centrat especialment

en els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada delimitats per la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva de les NS.

Aquest informe s'adjunta a la documentació de la Modificació Puntual (veure Document 4) i ha servit de punt de partida per a l'ordenament dels àmbits suspesos.

#### Àmbit 2

- *Cal ajustar als aprovats definitivament el 28 d'octubre de 2016 tant el plànol de consolidació CON-1 com el d'ordenació SU-3, pel que fa a l'arribada de la ronda SG-CI-06, de manera tal que l'esmentat vial no afecti a l'element catalogat P03 – Pou de Son Santos.*

S'ha modificat el traçat del vial que connecta el carrer de Consolació amb el vial de circumval·lació (SG-CI-06) per tal de no afectar l'element catalogat i, alhora, qualificar la petita plaça existent com a Espai lliure públic. El nou vial passa per les parcel·les 3328501ED0832N i 3328502ED0832N. Per tot això, es delimita una actuació aïllada (AA-02).

A més, s'ha modificat el traçat del camí de Son Santos, per ajustar-lo al traçat propi, sense que aquest generi nou aprofitament urbanístic. Per això, es delimita una actuació aïllada (AA-03).

També s'han suprimit les UE contemplades a les NS de 2016.

- *Tal i com es fa per a la resta d'àmbits, cal fer referència a la memòria, de la causa per la qual no es manté una parcel·la com a sòl urbà.*

La parcel·la en qüestió (3529008ED0832N) no disposa d'accés des de la via pública ni compta amb cap dels serveis urbanístics bàsics. Per tant, compleix amb els requisits del sòl urbà i no pot adquirir la condició de solar. Això es pot observar a l'apartat 5.2 de la memòria (veure Document 1).

#### Àmbit 4

*En la pàgina 17 del document de memòria, dins part d'aquest àmbit es proposa una unitat d'actuació, la UA-01, sobre la qual cal indicar:*

- *D'acord amb les informacions que figuren en altres documents, singularment en els estudis econòmics, la qualificació d'equipament prevista per un àmbit de 522 m<sup>2</sup> sembla que esdevé de cessió gratuïta cap a l'administració.*

*Això no obstant, en la part descriptiva de la proposta d'UA-01 (pàgina 27 de la memòria apartat 3.1.3), i en la part normativa de les fitxes de les UAs, annex III (pàgina 72 del document), només s'al·ludeix al caràcter d'obligació de cessió pel que fa referència al viari, no a la zona d'equipament; en aquest darrer únicament es preveu com a ús no lucratiu, però no es fixa la seva cessió gratuïta a l'administració actuant.*

S'ha modificat la fitxa de la UA-1 per incloure-hi, a l'apartat d'objectius i criteris d'ordenació, la cessió obligatòria i gratuïta de l'equipament (veure Document 2).

- *Tant amb l'aplicabilitat del règim de les fitxes de planejament i de gestió del RLOUSM com del vigent RLUIBM, cal introduir fins la fitxa corresponent el plànol normatiu de la unitat d'actuació.*

*En l'annex III no hi figura, només figura en l'apartat 3.1.3 justificatiu del document. Caldria transposar-hi per tant l'àmbit de la unitat d'acord amb la planimetria d'ordenació (SU-02 i SU-04).*

S'inclou, a les fitxa d'ordenació de la UA-01, el plànol d'ordenació de l'àmbit. Aquesta consideració també es té en compte per a totes les fitxes de les actuacions urbanístiques delimitades. Veure Document 2.

- *En la fitxa normativa de la UA-01, en el camp "plànol", s'ha de fer referència també al plànol SU-02).*

S'ha afegit la referència al plànol SU-02 a la fitxa de la UA-1 (veure Document 2).

- *En el plànol SU-04, en congruència amb la resta de zones d'equipament de tot el sòl urbà, caldria identificar la que amb aquesta qualificació figura en la UA-01 amb el codi EQ que correspongui.*

S'ha incorporat l'etiqueta a l'equipament inclòs a la UA-01.

#### Àmbit 5

*Cal aclarir perquè l'àmbit de la UA-02 no conté la perllongació del carrer previst entre el carrer d'es Rafal Aixat (o Camí de Son Baró) i el carrer de la Lluna, precisament fins arribar a aquest darrer carrer.*

S'ha redissenyat tot l'extrem nord de l'àmbit 5, partint de l'objectiu bàsic: obtenir un vial que permeti connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera (o Lluna) amb la carretera de Petra per tal de minimitzar les afectacions derivades del trànsit que creua el nucli urbà. En aquest sentit, es redueix el sòl urbà, limitant-lo a les parcel·les incloses gairebé totalment dins la profunditat edificable del carrer de Jaume Mas i Noguera, i el nou vial es qualifica, en tot l'àmbit rústic, com un Sistema General de comunicacions i infraestructures. Per al desenvolupament del tram inclòs al sòl rústic, es delimita una Actuació Aïllada (AA-01), regulada per la fitxa corresponent.

#### Àmbit 6

*A la pàgina 19 de la memòria se cita que s'elimina l'obertura d'un vial, que ja no consta en al documentació aprovada definitivament el 28 d'octubre de 2016.*

La menció feia referència al vial previst a les NS de 1995 que ja fou eliminat per les NS de 2016, mantenint aquesta eliminació a la proposta de MP.

Cal destacar que, amb l'objectiu de preservar les condicions de la zona i l'entorn de l'element catalogat, s'ha delimitat un Espai lliure privat (ELPr) a l'interior de la illeta.

#### Àmbit 8

*En la pàgina 21 de la memòria s'indica que es reordena i s'adequa la línia de sòl urbà, i s'afegeix que «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.»*

*Des d'un punt de vista de coherència interna del planejament, no trobam del tot justificada aquesta previsió de la qualificació d'espai lliure privat; que és l'única que es crea dins tot l'àmbit del sòl urbà del municipi. No s'explica, per exemple, perquè no es confereix igualment i per comparació la mateixa qualificació a zones de terrenys amb condicions similars, per exemple en els denominats àmbits 5 i 7.*

*Caldria per tant una major justificació en ordre a explicar perquè aquesta qualificació d'espai lliure privat només resulta adient a l'àmbit 8.*

La nova qualificació d'espai lliure privat (ELPr) permet preservar una zona de titularitat privada amb característiques rellevants, protegint-la de l'edificació i l'ocupació del sòl. També garanteix la bona conservació de les característiques de l'entorn dels elements inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni històric.

No es considera adequat qualificar part de l'àmbit 5 com a ELPr ja que es tracta de zones al límit de sòl urbà que no es troben consolidades, amb un grau d'execució molt baix del planejament vigent i sense presència de serveis urbanístics. Per això, es decideix classificar aquests espais com a sòl rústic. L'únic requeriment és l'obertura d'un vial en sòl rústic, que es realitza mitjançant una Actuació Aïllada (AA-01) i un SG en sòl rústic (SG-CI-11).

De la mateixa manera, l'àmbit 7 també presenta zones al límit urbà sense consolidar i afectades per Unitats d'Execució, i s'ha optat per a la reclassificació de terrenys a sòl rústic.

En canvi, a l'àmbit 6 sí que s'ha considerat adient la qualificació de l'interior de la illeta com a ELPr, sempre garantint que totes les parcel·les disposin d'aprofitament urbanístic, amb el mateix objectiu que a l'àmbit 8: mantenir les condicions i l'entorn d'un element catalogat, evitant l'edificació i ocupació del sòl.

*Així mateix cal ajustar el límit de la qualificació CA a l'aprovada definitivament el 28 d'octubre de 2016.*

Dins l'àmbit 8, s'ha ajustat la qualificació CA a la del 2016. La continuació del carrer del Ravellar, dins el límit de la profunditat edificable, es qualifica com a Zona Intensiva. En relació amb la proposta anterior d'ordenació de l'àmbit 8, corresponent a la documentació d'aprovació inicial d'aquesta MP de 13 d'abril de 2023, la part adjacent al vial de la parcel·la 07049A00900230 es qualifica com a ZI per atorgar-li aprofitament urbanístic, ja que havia quedat totalment qualificada com a Espai lliure privat (ELPr). Tanmateix es manté aquesta qualificació per a l'interior de la parcel·la, amb l'objectiu de preservar-ne les condicions i l'entorn de l'element catalogat present.

També cal destacar que s'ha ajustat el límit del sòl urbà, en consonància amb l'ordenació proposada per aquest àmbit.

#### **Suficiència de recursos hídrics:**

*La prescripció 13 indica que el seu compliment requereix igualment acreditar la "suficiència de recursos hídrics disponibles de conformitat amb el que es disposa al RDL 7/2015 i a la Llei 2/2014». A aquest efecte, la memòria justificativa hi dedica el seu punt 4.4, pàgines 35 a 39 del document, conclouent que el municipi disposa de recursos hídrics suficients per satisfer la demanda d'aigua.*

*Respecte de la complimentació d'aquest punt, i atès que d'acord amb la legislació del sòl, la d'aigües i la planificació hidrològica es requereix l'informe de l'òrgan competent en matèria de recursos hídrics, tal i com exposa el document de memòria en les pàgines 6 i 7, dita complimentació només es podrà constatar per l'òrgan del Consell Insular de Mallorca en el moment que s'hagi informat favorablement per l'òrgan sectorial.*

*En tot cas, una vegada que l'Ajuntament aprovi si escau la modificació puntual de forma provisional i l'elevi a l'aprovació definitiva del Consell Insular, s'haurà d'aportar l'informe esmentat.*

L'informe relatiu a la suficiència de recursos hídrics i capacitat de sanejament no s'ha emès per part de l'administració hidràulica. Per això, l'ajuntament va reiterar la sol·licitud d'emissió d'informe en data de 12 de desembre de 2024.

*Finalment, la prescripció 13 indica la necessitat d'esmenar els punts d'ordenació que s'assenyalaren en l'apartat segon dels acords d'aprovació definitiva de 28 d'octubre 2016, amb relació a les prèviament assenyalades per la Comissió Insular el 29 de novembre de 2013, en els àmbits afectats per la disposició addicional única del Decret-Ilei 1/2016, en els àmbits de sòl urbà en situació bàsica rural.*

*Els punts assenyalats a dit apartat segon essencialment s'han tractat en distints apartats del document que ja hem analitzats, per bé que manca cap referència a com s'ha esmenat la deficiència núm. 1 de l'acord esmentat de 29 de novembre de 2013, referides a les consideracions de l'informe del Servei d'Ordenació del Territori.*

*En aquest aspecte, concretament manca fer referència en la documentació tramesa a com s'esmena la deficiència relativa a la preservació de les visuals sobre el nucli de Sant Joan, ja que s'assenyalava la conveniència de revisar l'ordenació urbanística proposada al límit sud-oest pel que fa a la prolongació de vials que moren contra en sòl rústic en la categoria d'AT-H. S'assenyalava en aquest sentit que caldrà corregir la casuística paisatgísticament desfavorable que representa l'exposició de parets mitgeres de les ordenacions intensives en alineació a viari envers el sòl rústic amb el qual confinen, imposant-les un tractament compostiu adient i similar al de façanes, resultant convenient la interposició d'un espai de reculada entre les edificacions urbanes i el límit amb el sòl rústic.*

A l'extrem sud-oest del nucli urbà es mantenen dos vials que limiten amb el sòl rústic, en AT-h, i que estan inclosos a l'àmbit 2 suspès per la prescripció 13 interposada per la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva de les NS de 2016. Aquests dos vials tenen l'objectiu de donar continuïtat a la xarxa existent o prevista.

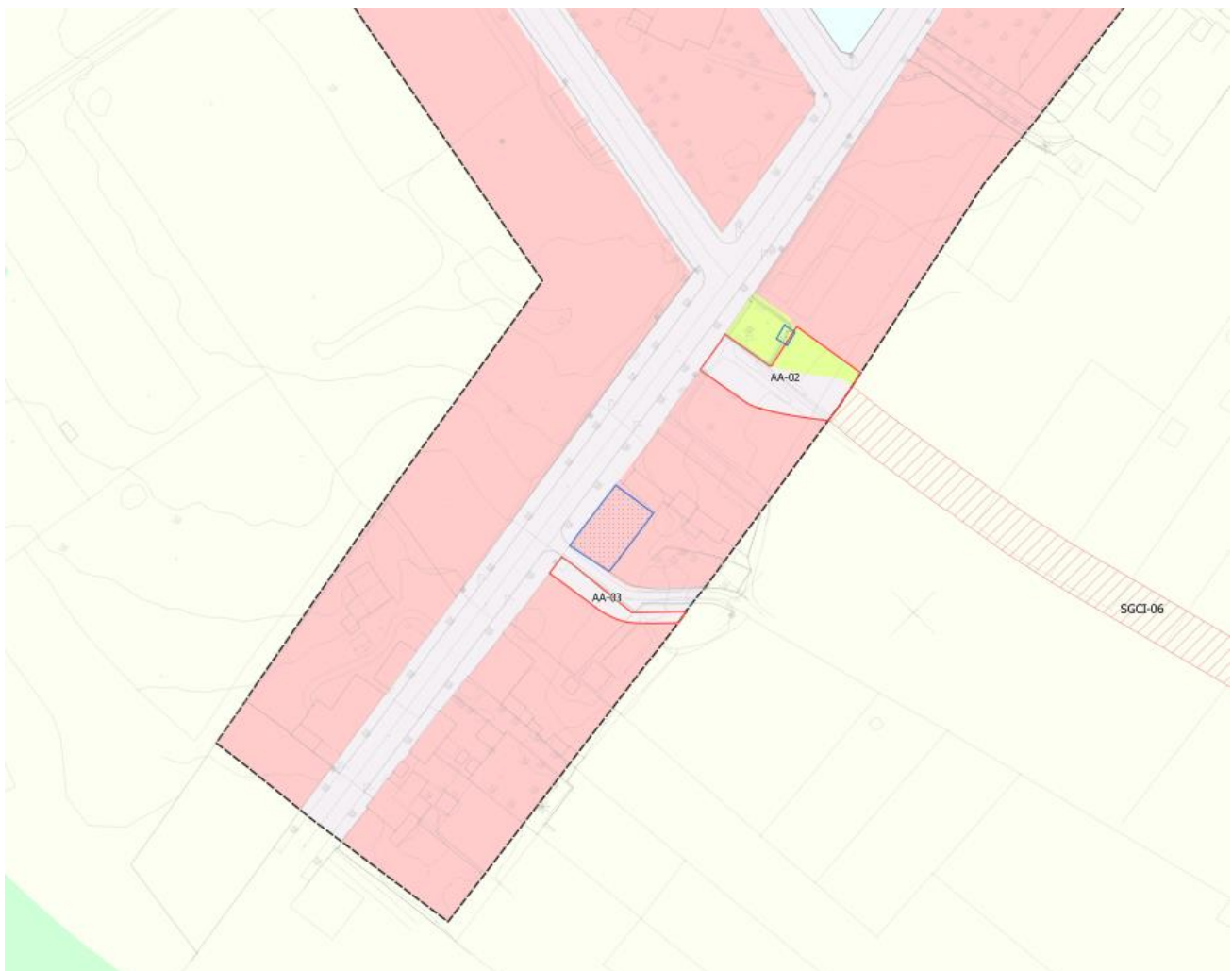
Un d'ells permet connectar amb el futur vial de circumval·lació (SG-CI-06), a fi de millorar la mobilitat rodada i minvar les molèsties del trànsit dins el nucli. A més, també s'obté un espai lliure públic a la placeta existent, millorant les dotacions.

L'altre vial previst és el del Camí de Son Santos, que segueix un camí existent que connecta amb el sòl rústic. Únicament se'n preveu l'ampliació per dotar-lo d'una secció adequada i millorar l'accés a les finques rústiques posteriors.

Per altra banda, cal destacar que l'article 95 de les NS dona resposta a la casuística paisatgística, establint que les parcel·les que confrontin amb sòl rústic han de donar un tractament especial a les parets mitgeres. Així, aquestes s'hauran de resoldre amb un tractament compositiu adient i similar al de façanes, amb un espai de reculada entre les edificacions urbanes i el límit amb el sòl rústic de 2 metres lineals.

A més, cal tenir en compte que en el cas dels dos vials mencionats, la profunditat edificable s'ha modificat per millorar la coherència amb la trama urbana actual. Així, aquests vials no generen nous aprofitaments urbanístics, cosa que implica que no s'hi podran executar nous habitatges en alineació als nous vials que se situïn al límit del sòl urbà. D'aquesta manera sempre quedarà espai no edificable al fons de les parcel·les, garantint una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl rústic mitjançant els corrals i patis no edificats.

Per això, ambdós vials es resolen mitjançant actuacions aïllades (AA-02 i AA-03), que permetin dur a terme les expropiacions corresponents.



**Prescripció 14:** «Els àmbit 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 a 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.» (...)*

*El problema que presenta la justificació específica que ofereix el document de memòria és que no tota la superfície que en el planejament anterior estava prevista com a sistema viari estava ocupada per l'edificació. (...)*

*D'aquesta forma, hi ha uns espais no edificats en els quals es produeix un increment dels usos i aprofitaments lucratiu amb relació al planejament anterior. (...)*

*Davant la situació fàctica que hem descrit, al nostre entendre l'opció vàlida per deixar sense efecte la prescripció 14 no pot ser la que proposa l'Ajuntament, sinó en tot cas i com a molt, a partir d'una justificació correcta i ben motivada del fet que la realització i execució dels antics viaris previstos en el pla anterior, apart que hagués d'anar a càrrec de l'ajuntament mitjançant l'expropiació no sistemàtica, acredités que suposaria que els valors actualitzats de les expropiacions dels sòls i de les edificacions afectades que s'haurien d'abonar als propietaris afectats seria actualment major, o com a mínim es correspondria amb l'aprofitament urbanístic que genera a les propietats el nou planejament respecte de l'anterior.*

A fi de millorar i garantir la mobilitat a peu, s'ha inclòs a la proposta de MP el vial projectat que dona continuïtat al carrer del Consistori, entre la plaça de la Constitució i el carrer de Ramon Llull (que s'havia eliminat a les NS 2016). Tanmateix, se n'ha modificat el traçat, respecte de la proposta de les NS de 1995, per tal d'afectar, exclusivament, una parcel·la (3331010ED0833S).

Així, dues de les parcel·les (3331009ED0833S i 3331022ED0833S) queden desafectades i, per tant, qualificades totalment com a Casc Antic. En aquest cas, d'acord amb la interpretació del Servei Jurídic d'Urbanisme i considerant que ambdues parcel·les es troben totalment edificades dins la profunditat edificable, no es produeix un increment real dels usos i aprofitaments permesos i, per tant, no impliquen la delimitació d'una actuació de dotació.

Per altra banda, es manté l'eliminació del vial entre el carrer de la Princesa i el carrer de Fra Lluís Jaume Vallespir, d'acord amb les NS de 2016. La parcel·la 3534608ED0833S està totalment edificada dins la profunditat edificable i, per tant, la desafecció no suposa un increment de l'aprofitament. En canvi, part de les parcel·les 21 i 29 (3534621ED0833S i 3534629ED0833S, respectivament), on ara hi ha un aparcament privat, no presenten edificacions. Així, el canvi de qualificació suposa un augment de l'aprofitament en aquest espai.

Per això, s'ha delimitat una actuació de dotació (UA-02) que inclou l'àmbit anteriorment corresponent al vial projectat en les parcel·les 21 i 29 dins la profunditat edificable (veure apartat 5.3.3 de la Memòria del Document 1, i la fitxa d'ordenació de l'actuació al Document 2), que implica la cessió corresponent al 15% sobre l'increment d'aprofitament, per part dels propietaris.

**Prescripció 15:** *«L'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 m<sup>2</sup> de sòl edificable..»*

*El document presentat no assumeix la literalitat de la prescripció quant a la fixació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a les zonificacions esmentades, sinó que presenta una proposta alternativa que la fonamenta en els termes següents en les pàgines 23 i 24:*

*(...) La nova proposta municipal d'un IUR d'1 habitatge cada 120 m<sup>2</sup> de sòl dins profunditat edificable suposa, de conformitat amb les dades aportades a l'apartat 4.3 CAPACITAT DE POBLACIÓ (pàgs. 33 a 34) i a partir dels 171.408 m<sup>2</sup> de sòl dins profunditat edificable, la possibilitat de materialitzar 1.428 habitatges que corresponen a la capacitat màxima de població de l'àmbit calculada a partir de la població existent i de la previsió demogràfica a 15 anys (article 37.c) de la LUIB).*

*A partir d'aquí cal concloure que la citada proposta infringeix el que es disposa a l'apartat 2.a) de l'article 42 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca (o el precepte equivalent que ja contenia el RLOUSM), el qual determina que l'aplicació de l'índex d'ús residencial a l'àmbit que es fixi no pot donar lloc a un nombre major d'habitants dels que resultin de la capacitat de població determinada en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó de 15 anys. Per això les característiques de l'edificació que s'estableixi a la normativa que regeixi l'àmbit hauran d'adequar-se a aquest índex.*

*Així en relació amb les zonificacions CA i ZI ubicades dins l'àmbit de sòl consolidat amb més d'un 90%, a partir de les noves dades obrants en el capítol 4.3 de la memòria justificativa, és a dir, 2.468 habitants i 171.408 m<sup>2</sup> de sòl edificable, resulta un índex aplicable d'1 habitatge cada 173 m<sup>2</sup> de sòl edificable, menor al que s'acordà com a prescripció (1 habitatge cada 285 m<sup>2</sup>) en raó de l'augment de superfície dins profunditat edificable i, sobre tot, de la població existent i del seu creixement a 15 anys (25%).*

S'ha recalculat l'IUR, tenint en compte les determinacions de l'article 42.2.a del RLUIBM:

La capacitat de població a 15 anys de l'àmbit consolidat és de 2.468 habitants, cosa que resulta en 987 habitatges (considerant la ràtio de 2,5 habitants per habitatge). Aplicant a aquest total d'habitatges la superfície de CA i ZI dins profunditat edificable de l'àmbit consolidat (170.628 m<sup>2</sup>), s'obté un IUR d'1 habitatge cada 173 m<sup>2</sup> de sòl edificable.

Així, s'han modificat els articles 94 i 95, establint que l'IUR en sòl consolidat de les qualificacions de CA i ZI és d'1 habitatge cada 173 m<sup>2</sup> de sòl edificable. Tanmateix, ambdós articles incorporen una excepció relativa a l'obtenció d'habitatges sotmesos a règim de protecció pública, que en aquest cas l'IUR serà d'1 habitatge cada 90 m<sup>2</sup> de sòl edificable.

**Altres consideracions:**

*(1) Caldrà conferir una nova redacció als apartats 3.2, 3.3 i 3.4 de la descripció i justificació de la proposta, referits a ordenació del sòl urbanitzable, sòl rústic i sistemes generals, atesa la seva inadequació al context per distintes raons:*

- *Figura l'expressió a tots ells "en aquesta revisió", quan estam davant un document específic d'una modificació puntual del planejament per donar compliment a determinades prescripcions de la seva aprovació definitiva ja produïda.*

S'han modificat els apartats esmentats (apartats 5.3, 5.4 i 5.5 del Document 1) per eliminar la referència a la "revisió", ja que es tracta d'una modificació puntual del planejament.

- *No existeix en el terme municipal ordenat pel planejament general cap àmbit classificat com a sòl urbanitzable, amb la qual cosa és incongruent manifestar que no es produeix cap canvi en l'ordenació d'aquest sòl.*

Les NS de 2016 no delimitaven cap sector urbanitzable i la present MP tampoc n'incorpora cap. Per això, s'ha suprimit aquest apartat de la Memòria.

- *En l'ordenació del sòl rústic es produeixen els canvis derivats del canvi de classificació de sòl urbà sense urbanització consolidada cap a la classificació de sòl rústic, tal com es relata i explica en altres apartats de la memòria.*

S'ha corregit aquest apartat a la Memòria (veure apartat 5.4 del Document 1).

- *En els sistemes generals es produeix almenys els canvis que s'exposen en altres apartats del document quant al vial de ronda.*

S'ha corregit aquest apartat a la Memòria (veure apartat 5.5 del Document 1).

- (2) *En l'apartat 4.1 de la memòria justificativa, primer paràgraf de la pàgina 32, i quant a la descripció de les dotacions en sòl urbà, s'indica que «cal afegir les corresponents dotacions previstes al sòl urbanitzable i al sòl rústic.» S'ha d'eliminar la referència dotacions previstes en sòl urbanitzable pel fet ja assenyalat anteriorment que les normes subsidiàries no preveuen cap àmbit classificat amb aquesta categoria de sòl.*

S'ha realitzat aquest canvi a la Memòria (veure apartat 6.2.3 del Document 1).

- (3) *Apartat 5, compliment de l'article 70 de la Llei de bases de règim local. En aquest apartat (pàgina 40 del document), s'indica que per donar compliment tant a l'article 70.ter.3 de la LRBRL com a l'article 59 de la LUIB, «s'annexa a l'expedient relació de parcel·les afectades per la modificació». No hem localitzat entre la documentació tramesa la relació a què es refereix aquest apartat, la qual és recomanable que si s'aporta s'incorpori en el document aprovat inicialment i se subscrigui formalment pels redactors.*

*Tanmateix, se suggereix que s'estudii si és preceptiu el compliment dels preceptes que s'esmenten tenint en compte el següent:*

- *El deure que fixa la LRBRL en l'article 70.ter.3 no s'aplica quan els increments o modificacions del pla s'efectuen en la primera formulació o en la revisió del planejament, supòsits d'exercici ple de la potestat d'ordenació.*
- *L'aplicabilitat de l'article 59.5 de la LUIB, se cenyiria així a identificar les persones afectades directament o indirecta per increments de paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents o d'una modificació dels usos del sòl, que es produeixen en ocasió d'aquesta modificació específica de complimentació de prescripcions. És a dir i pel que ara fa al cas, a identificar dins els àmbits afectats pel Decret-Llei 1/2016, les persones que veiessin incrementats paràmetres lucratiu i modificat l'ús del sòl de les seves parcel·les també més lucrativa, que la que proposava el darrer document de la revisió i adaptació de normes al pla territorial.*

S'ha adjuntat la relació de parcel·les afectades, en base a la consideració relativa a l'aplicabilitat de l'article 59.5 de la LUIB (veure apartat 3 del Document 1). Així, es llisten totes les parcel·les afectades per algun dels següents fets:

- incloses en àmbits de gestió,
- afectades per expropiacions derivades de Sistemes Generals,
- afectades per canvis en la classificació del sòl,
- afectades per canvis de qualificacions que impliquen increment de l'aprofitament, estiguin incloses o no en un dels àmbits suspesos per la prescripció 13.

*(4) Sobre l'apartat III del document de complimentació, relatiu als estudis econòmics, cal fer les següents consideracions:*

- *Pel que fa al document d'estudi econòmic i financer i el d'informe de sostenibilitat econòmica, caldrà aportar en el moment de l'aprovació provisional de la modificació, l'informe del personal de l'ajuntament que dugui a terme les funcions interventores específiques en matèria de control financer i pressupostari, que avaluï la correcció de les propostes de l'estudi econòmic i financer que impliquin finançament a càrrec de la hisenda pública municipal, o la conformitat de l'administració o entitat corresponent distinta de l'ajuntament, i així mateix la correcció de les propostes i conclusions de l'informe de sostenibilitat econòmica.*

L'Ajuntament incorporarà a l'expedient l'informe d'intervenció requerit.

- *Pel que fa a l'annex II del document de memòria de viabilitat econòmica, l'estudi de mercat incorpora 9 mostres, la relació de les quals indica un camp denominat "(veure pdf adjunts a continuació)", que aparentment es tractaria de documents individuals que tendrien correlació amb cadascun dels immobles relacionats. No hem localitzat ni en el document específic ni a cap dels altres documents tramesos per l'ajuntament aquests documents en format PDF, que s'han d'adjuntar per poder avaluar de manera adient la memòria de viabilitat econòmica.*

S'ha adjuntat, a continuació de la taula, les diferents mostres individualitzades que s'han considerat a l'estudi de mercat, en l'ordre corresponent establert a la taula (veure Document 1).

*(5) Respecte de l'avaluació ambiental del document de modificació tramitat.*

*El document de memòria no conté cap explicació vers la necessitat o no que la modificació de planejament que ens està ocupant s'hagi de sotmetre o no a avaluació d'impacte ambiental. Únicament trobam una menció en la pàgina 6 del document de memòria que, en referir-se a la tramitació de la modificació d'acord amb l'article 55 de la LUIB, i en l'apartat "tràmit d'avaluació ambiental estratègica" s'hi assenyala "superat". (...)*

*Cal per tant, que la memòria expliqui correctament, perquè la present modificació d'acord amb l'article 55.3 de la LUIB, no requereix de l'avaluació ambiental a què es fa referència, ja que de contrari no queda acreditada dita circumstància i a més és incongruent manifestar que aquest tràmit està superat pel que fa a la modificació puntual que ens ocupa. (...)*

S'ha justificat la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica a la Memòria (veure apartat 4 del Document 1).

*Manca de diligències d'aprovació en la documentació aprovada inicialment. (...)*

#### **Formalitats dels tràmits d'informació pública**

*(...) Cal avançar per tant que, en tràmit d'aprovació definitiva, on s'hauran de verificar el compliment de les formalitats legals exigibles al procediment aprovatori, caldrà aportar els documents electrònics referits, corresponents a les empremtes digitals certificades per tal de verificar que contenen efectivament tota la documentació completa que integra l'instrument, és a dir, almenys tota la documentació tècnica que s'ha sotmès al tràmit d'aprovació inicial i que se sotmet al d'informació pública.*

*Altrament convé assenyalar la necessitat que l'expedient administratiu que s'ha de trametre en tràmit d'aprovació definitiva després d'adoptar-se en el seu moment l'aprovació provisional, ho ha de ser degudament ordenant cronològicament i amb documents correctament denominats i numerats, sense acumular dins un mateix document electrònic distints documents o tràmits indistints.*

*En darrer terme, d'acord amb l'article 97.2 del RLUIBM, que determina que els informes del Consell Insular de Mallorca que preveu l'article 55 de la LUIB, a part del contingut que indica el precepte esmentat, han d'indicar la necessitat d'incorporació en la tramitació del planejament dels altres informes sectorials exigits per la normativa aplicable als quals estigui subjecte, que es puguin detectar d'acord amb l'objecte i documentació que es trameti, es recorda especialment la necessitat de sol·licitar i incorporar a l'expedient, abans de la seva aprovació provisional, l'informe dels òrgans autonòmics corresponents en matèria de la disponibilitat de recursos hídrics a què hem fet esment amb anterioritat. (...)*

*Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre l'informe de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe emès en data 13 de febrer de 2024 pel servei Jurídic i pel servei tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures.*

#### 4.2 INFORME DE L'INSTITUT DE LA DONA (I-02)

En data de 20 de maig de 2024, l'Institut de la Dona va emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere relatiu al compliment de les prescripcions de les NS de Sant Joan, que conclou:

*Tot i que la norma proposada compti amb escassa capacitat d'alterar estereotips i rols de gènere per si mateix, tenint en compte les consideracions i previsions citades a la documentació i mitjançant el diagnòstic, la planificació i l'execució de l'urbanisme inclusiu i implicat en qüestions relatives al gènere i la igualtat d'oportunitats, una vegada analitzada la norma, es considera que podria tenir un efecte positiu al gènere si en el seu plantejament i execució desenvolupa elements correctors de les desigualtats detectades a l'àmbit dels espais públics del municipi de Sant Joan (art. 59).*

L'article 59 de les NS vigents regula l'ús dels espais lliures. Es modifica aquest article per incorporar elements correctors de les desigualtats que es detectin en aquests espais públics.

Amb l'objectiu de minimitzar les desigualtats de gènere derivades dels espais públics del municipi, els projectes d'urbanització i/o execució de nous espais lliures públics o remodelació dels existents hauran de tenir en compte la *Guia de bones pràctiques per a l'aplicació de la perspectiva de gènere en el disseny urbà*, elaborada l'any 2023 per la Conselleria de presidència, funció pública i igualtat.

En aquest sentit, es promourà el disseny d'espais lliures públics que promoguin l'autonomia de totes les persones, la vitalitat de l'ús que se'n fa i la diversitat de persones que l'empren.

Així, s'ha modificat l'article 59 de les NS vigents, que regula l'ús dels espais lliures públics, per incorporar-hi els eixos vertebradors de l'urbanisme de gènere: l'autonomia, la vitalitat i la diversitat (veure punt III del Document urbanístic).

### 4.3 INFORME DE L'AGÈNCIA BALEAR DE L'AIGUA I DE LA QUALITAT AMBIENTAL (I-03)

En data de 24 de maig de 2024, l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental (ABAQUA) va emetre l'informe tècnic relatiu al compliment de les prescripcions de les NS de Sant Joan, que conclou el següent:

*Per l'anterior i atès que:*

- 1. L'EDAR de Sant Joan presenta un cabal de disseny de 500 m<sup>3</sup>/dia i una capacitat de 2.500 h.e.*
- 2. Els paràmetres de funcionament actual (2023) de l'EDAR de Sant Joan presenten mitjanes de cabal diari i població equivalent de 475,5 m<sup>3</sup>/dia (el que representa un 95,1% de la seva capacitat hidràulica) i 2.375 h.e., respectivament.*
- 3. Les dades màximes registrades al 2023 varen ser de 789 m<sup>3</sup>/dia (enregistrat el mes de març) i 3.553 h.e. (enregistrat el mes d'abril), superant els paràmetres de disseny.*
- 4. Les dades de funcionament actual mostren la necessitat d'ampliar la capacitat de l'EDAR de Sant Joan, donat que es troba al límit de la seva capacitat (superant el marge de seguretat del 10%), tal com s'ha descrit als punts anteriors.*
- 5. L'EDAR de Sant Joan no pot assumir l'augment de cabal d'aigües residuals associat a la complementació de prescripcions de les NNSS de Sant Joan.*
- 6. L'ABAQUA ha comunicat a l'Ajuntament de Sant Joan, en diverses ocasions, sobre la insuficiència de capacitat de sanejament i depuració del SGSD associat a l'EDAR de Sant Joan.*
- 7. L'apartat 2.b de l'epígraf A (Responsabilitats de l'Agència) de la clàusula 2a (Obligacions de les parts) del Conveni de col·laboració signat entre l'Ajuntament de Sant Joan i l'Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental per a la millora del sistema general de sanejament i depuració associat a l'EDAR de Sant Joan (de 2 d'octubre de 2020) estableix el següent: "L'Agència executarà les actuacions quan disposi dels terrenys necessaris, els quals haurà d'aportar gratuïtament el municipi, prèvia conformitat del departament tècnic de l'Agència."*
- 8. L'ABAQUA està a l'espera de que l'Ajuntament de Sant Joan faciliti la informació requerida mitjançant escrit de 23 de març de 2022, per tal de poder informar sobre la capacitat de sanejament i depuració de l'EDAR de Sant Joan.*

*S'informa que la complimentació de prescripcions de les NNSS de Sant Joan no es pot informar favorablement fins que, prèviament, s'hagin esmenat les següents condicions per part de l'Ajuntament de Sant Joan:*

- 1. Facilitar la informació requerida, mitjançant escrit de 23 de març de 2022, per tal de poder informar sobre la capacitat de sanejament i depuració de l'EDAR de Sant Joan i de la superfície necessària de terrenys per a una futura ampliació.*

Es presenta a continuació la informació disponible i les taules amb les dades sol·licitades per ABAQUA a l'informe de 2022.

- L'únic nucli urbà del municipi és el nucli de Sant Joan, el qual disposa de clavegueram i col·lectors que dirigeixen l'aigua residual a l'EDAR. La proposta de MP no preveu cap sector urbanitzable ni altres nuclis urbans. El plànols IN-2 i IN-5 presenten la xarxa de sanejament, i les infraestructures de conducció d'aigua potable i sanejament, respectivament.
- En referència a l'ordenació municipal existent, Sant Joan compta amb una Ordenança fiscal reguladora de la taxa per la prestació del servei de clavegueram (aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió de dia 29 d'octubre de 2003 i publicada al BOIB núm. 176 de 23/12/2003).
- Ni el planejament ni la proposta de MP qualifiquen zones per a usos industrials ni de serveis.
- En relació amb les places turístiques, de les 480 places registrades, 96 són en sòl urbà i 384 en sòl rústic (dades obtingudes el febrer de 2023 del Registre d'empreses, activitats i establiments turístics del Consell Insular de Mallorca, per a l'elaboració de la documentació corresponent a l'aprovació inicial d'aquesta MP, l'abril de 2023). La MP no realitza canvis en aquest sentit, ni preveu la implantació de sòl destinat a usos turístics. És d'aplicació la normativa sectorial corresponent.
- A continuació es presenta la informació relativa a població actual i futura (15 anys des d'inici tramitació MP, 2037) del nucli de Sant Joan. Les xifres corresponents a la població futura s'obtenen a partir del número d'habitatges existents i futurs, amb aplicació de la ràtio de 2,5 habitants per habitatge (veure apartat 6.3 del Document 1 sobre Capacitat de població). Per tant, es preveu la consolidació total del sòl urbà per a l'edificació, així com el desenvolupament complet del planejament per a l'any 2037. Això suposa que s'hi inclouen tots els habitatges, amb independència de si són principals o secundaris.

Població actual (padró 2024)	Total	2.245
	Població fixa al nucli urbà ( <i>connectada a EDAR</i> )	<b>1.839</b>
	Població fixa en disseminat	406
Població futura	Àmbit consolidat	2.468
	Àmbit no consolidat ( <i>incloent unitats d'actuació</i> )	2.061
	Capacitat de població total nucli urbà ( <i>connectada a EDAR</i> )	<b>4.529</b>
	<i>Creixement població connectada a EDAR</i>	2.690

2. *Aportar gratuïtament, prèvia conformitat del departament tècnic de l'Agència, els terrenys necessaris per les infraestructures necessàries per donar servei a les necessitats, actuals i futures, del sistema general de sanejament i depuració de Sant Joan.*
3. *Acreditar la viabilitat urbanística dels terrenys necessaris per a les infraestructures necessàries per donar servei a les necessitats, actuals i futures, del sistema general de sanejament i depuració de Sant Joan.*

Amb acord previ entre el Consistori i l'Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental, s'ha modificat la delimitació del SG-CI-05 a fi d'ampliar l'EDAR a la adjacent de la parcel·la 07049A00400251 (veure la fitxa corresponent al Document 2). Així, l'Ajuntament es compromet a expropiar la parcel·la en qüestió, que ja disposarà del marc urbanístic adequat per a l'ampliació de la infraestructura, i cedir-la gratuïtament a ABAQUA.

#### 4.4 INFORME DEL SERVEI D'EXPLOTACIÓ I CONSERVACIÓ (I-04)

En data de 30 de maig de 2024, el Servei d'Explotació i Conservació de carreteres del Consell Insular de Mallorca va emetre l'informe tècnic relatiu al compliment de prescripcions de les NS de Sant Joan, en els següents termes.

*Una vegada examinada la documentació presentada s'emet el següent informe:*

1. *Els plànols d'Ordenació recullen les APT (àrees de protecció territorial de carreteres) encara que no de forma correcta.*

*L'article 31.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB defineix com a zona de protecció per a les carreteres de quatre (4) carrils la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i una distància d'aquestes de vint-i-cinc (25) metres i per a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària de divuit (18) metres.*

*Les franges dibuixades s'han de corregir. A tots els plànols ho hauran de ser centrades damunt l'eix actual de totes les carreteres de sòl rústic titularitat del Consell de Mallorca i amb els amplex indicats.*

S'han corregit les franges d'APT d'acord amb l'establert a la Llei 5/1990, per a la xarxa primària i secundària.

2. *D'acord a la norma 4 del PDSCMa per a les carreteres objecte de condicionament s'ha d'incloure una franja de reserva de 50 m.*

*Al plànol SR-4 apareix una franja a la Ma-3220 coincident amb l'actuació 2.CS.02 identificada a la llegenda com a reserva viària. S'ha de corregir l'amplària amb la indicada en aquest punt. Mateixa consideració per a la franja dibuixada als plànols SR-04, SR-06 i SR-07.*

La planimetria ja incorpora l'esmentada franja de reserva, amb una amplada total de 50 m, segons es desprèn de l'establert a l'article 30.1.b), i a la norma 4 del PDSC.

- 2.1. *Al plànol SR-4 se dibuixa una franja de reserva corresponent al Sistema General SG-CI-06 que consisteix amb una futura ronda amb caràcter de carretera local. Aquesta xarxa no pertany al Consell de Mallorca. Pel que fa a les interseccions amb la Ma-3222 i Ma-3220 es remet al punt 5 d'aquest informe.*

*El PDSCMa vigent no contempla cap ronda ni variant a Sant Joan. Encara que en aquests moments es du a terme la redacció d'un nou Pla Director, hores d'ara es desconeix si finalment inclourà aquest tipus de carretera. Per tant, s'ha de canviar la trama d'identificació de reserva viària per a aquesta actuació del plànol SR-4 per una altre que no la identifiqui com a pròpia del PDSCMa.*

No es tracta d'una variant sinó d'una carretera local de titularitat municipal. La reserva viària que s'hi estableix es correspon amb la que determina la Llei 5/1990. S'ha modificat la grafia que identifica aquesta zona de reserva per tal de distingir-la de les franges de reserva viària vinculades a actuacions de condicionament previstes al PDSCMa.

3. *Pel que fa al contingut del punt 3 de l'informe del Servei de Planificació i Supervisió en data 18/04/2021 la documentació aportada no inclou l'URB-01 ni el SG-EQ-07.*

*Sí que es manté la previsió del SG-CI-04, per tant es reitera el contingut d'aquest punt que li és d'aplicació:*

*"L'execució del sistema general en sòl rústic SR.CI-04 punt verd ha d'incloure l'adequació de l'accés des de la carretera Ma-3222 i la pavimentació del camí, d'acord amb les instruccions que en el seu moment indiqui aquesta Direcció Insular"*

S'inclou aquesta consideració com a criteri d'ordenació de la fitxa del SG-CI-04.

Per altra banda, ni a l'aprovació definitiva de les NS de 2016 ni a la proposta d'aquesta MP, no es preveu cap sector urbanitzable ni tampoc el SG-EQ-07.

4. *D'acord amb l'article 33.3 de la Llei 5/1990:*

*Els tancaments perimetrals i zona d'aparcament, si fos el cas, se situaran fora de la zona de domini públic i a una distància superior als tres (3) metres de l'aresta exterior de l'explanació. L'alçada màxima total del tancament no serà superior a la meitat de la distància a l'aresta d'explanació.*

*Barreres vegetals i cavallons de terra, si fos el cas, es situaran darrere del tancament.*

*Els nous edificis necessaris a la instal·lació necessaris a la instal·lació se situaran fora de la zona de protecció.*

*Totes les instal·lacions fixes hauran d'estar més enllà de la zona de protecció.*

*D'acord amb les instruccions del coordinador en cap de la Direcció Insular d'Infraestructures sobre la interpretació de l'article 33.3 e de la Llei 5/1990 relativa a conduccions soterrades:*

- *Les canalitzacions soterrades d'interès públic, si fos el cas, se situaran fora de la zona de domini públic i a una distància superior als tres (3) metres de l'aresta exterior de l'explanació.*
- *Les canalitzacions soterrades d'interès privat, si fos el cas, se situaran fora de la zona de domini públic i a una distància superior als vuit (8) metres de l'aresta exterior de l'explanació.*

Es donarà compliment a la normativa vigent en matèria de carreteres.

5. *Per a l'execució de nous vials o condicionament d'existents que connectin amb les carreteres competència del Consell de Mallorca s'haurà de recaptar la pertinent autorització d'aquesta Direcció Insular.*

Es donarà compliment a la normativa vigent en matèria de carreteres. Concretament, s'ha incorporat aquesta consideració a la fitxa del sistema general en sòl rústic del vial de ronda (SG-CI-05).

#### 4.5 INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA (I-05)

En data de 23 de setembre de 2024, la *Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea* va emetre l'informe tècnic relatiu al compliment de prescripcions de les NS de Sant Joan, que recull algunes consideracions:

*En particular, donde se hace referencia a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 (en la redacción anterior), se deberá hacer referencia a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.*

S'han modificat els apartats 2.b) i 2.c) de la Disposició addicional tercera per adequar-los a la normativa vigent en matèria de servituds aeronàutiques (veure punt III del Document urbanístic).

*En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, y al haber incluido el planeamiento una serie de disposiciones y planos con carácter normativo, considerándose asegurado el cumplimiento de la normativa en materia de servidumbres aeronáuticas, este Centro Directivo informa favorablemente las "Normas Subsidiarias del municipio de Sant Joan. Cumplimiento de prescripciones del Acuerdo de la CIOTU de 28 de octubre de 2016 de aprobación definitiva con prescripciones de la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias de planeamiento al Plan Territorial Insular de Mallorca", en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.*

A més, l'informe recorda que part del terme municipal s'inclou a les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques i, per tant, l'execució de construccions, instal·lacions o plantacions en l'àrea afectada requerirà acord favorable de la *Agencia Estatal de Seguridad Aérea* (AESA). Així mateix, a les zones no afectades per servituds aeronàutiques, la construcció o implantació de construccions o instal·lacions, que tinguin una altura igual o superior a 100 metres sobre el nivell del terreny o aigua circumdant requerirà acord favorable previ d'AESA.

#### 4.6 INFORME DEL SERVEI DE PATRIMONI HISTÒRIC (I-06)

En data d'1 d'agost de 2025 va tenir entrada a l'Ajuntament de Sant Joan l'informe del Servei de Patrimoni històric del Consell de Mallorca. Aquest informe conclou el següent:

*Analitzada la documentació presentada, informam favorablement aquest instrument de planejament corresponent a la COMPLIMENTACIÓ DE LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANT JOAN, I MODIFICACIÓ PER A L'ORDENACIÓ I REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ EN SITUACIÓ RURAL, segons el que s'indica al cos de l'informe i amb la següent prescripció:*

*1. Les condicions d'estètica per a l'àmbit del Turó han de quedar regulades de manera específica al Pla Especial de Reforma Interior del Turó, i així s'ha de fer constar a l'Annex IV. Pla Especial de Reforma Interior del Turó, concretament al punt 3. "Condicions del desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior . Condicions per al desenvolupament del PERI".*

S'ha modificat la fitxa d'ordenació del PERI per tal d'incloure-hi, al punt 3, que el PERI ha de regular les condicions d'estètica específiques de l'àmbit.

---

La documentació de la Modificació Puntual de les NS de Sant Joan per al compliment de prescripcions, ha estat redactada per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, setembre de 2025

Aina Soler Crespi, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor