

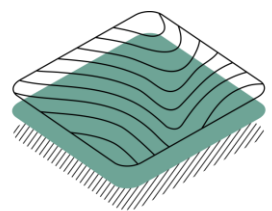
MP de les NS de Sant Joan

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

2. DOCUMENT NORMATIU

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

www.gaat.es



Ajuntament de Sant Joan

Carrer Major, 61

07240 Sant Joan

Tel. 971 52 60 03

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 normatiu

I. NORMATIVA URBANÍSTICA	5
Article 2. Àmbit i vigència	5
Article 9. Classificació del sòl	5
Article 57. Ús serveis públics	6
Article 59. Ús d'espais lliures públics (ELP)	7
Article 59 bis. Espais lliures Privats (ELPr)	7
Article 67. Torrents	8
Article 81. Zona d'àrees de protecció territorial (APT)	8
Article 94. Casc Antic (CA)	10
Article 95. Zona Intensiva (ZI)	14
Article 117. Contingut de la llicència	17
Disposició addicional tercera. Afeccions i servituds aeronàutiques	17
Annex II. REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS AL SÒL RÚSTIC	19
Annex III. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	25
Annex IV. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL TURÓ	35
II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	37
Plànols d'informació	37
Plànols d'ordenació	37

I. NORMATIVA URBANÍSTICA

A continuació es recull la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries, amb una transcripció completa dels articles i les fitxes d'ordenació nous i modificats.

Article 2. Àmbit i vigència

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

Article 9. Classificació del sòl

1. El sòl del terme municipal es classifica d'acord a la vigent legislació del sòl en Sòl urbà, Sòl urbanitzable i Sòl Rústic.
2. Constitueix el sòl urbà del municipi el terrenys que compleixin els requisits establerts a la normativa urbanística autonòmica en vigor. De la mateixa manera, els serveis urbanístics bàsics són els establerts a la normativa urbanística autonòmica vigent.

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

3. El sòl urbanitzable són aquells terrenys que es destinen a transformacions urbanístiques que suposen noves propostes d'urbanització d'un àmbit, passant d'un àmbit de sòl en situació de sòl rural o rústic a la de urbanitzat per generar, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectats funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per a l'ordenació territorial i urbanística.
4. El sòl rústic comprèn la part de territori municipal que no es destina a les Normes a ser suport d'activitat urbanitzadora, sinó a les activitats corresponents al medi rural. En aquesta classe de sòl les Normes estableixen les mesures de protecció i utilització, així com les condicions de l'edificació de caràcter rural.
5. La classificació del sòl, zonificació, sistemes generals i graus de protecció del territori apareixen reflectits en els plans d'ordenació corresponents.

Article 57. Ús serveis públics

1. És l'ús corresponent a l'equipament urbà civico-social col·lectiu i centres d'activitats i instal·lacions complementàries per al desenvolupament del servei urbà. Es divideix en les següents subclasses:
 - a. Equipament civicosocial:
 - 1) Comercial. És l'ús corresponent a les activitats de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte.
 - 2) Residencial públic (Establiments hotelers i d'hostatgeria).
 - 3) Recreatiu (locals d'espectacles, sales de reunió, casino, associacions, restaurants, bars, etc.)
 - 4) Esportiu (Camps i instal·lacions per a la pràctica esportiva)
 - 5) Administratiu institucional (edificis administratius de l'Estat, Comunitat autònoma, Consells Insulars, Província i Municipi) i privat.
 - 6) Religiosos (edificis i àrees destinats al culte o a la vida conventual).
 - 7) Cultural (centres d'ensenyament, sales de conferència, museus, biblioteques).
 - 8) Sanitari-assistencial (dispensaris, consultoris, clíniques, hospitals, asils, etc.)
 - b. Activitats i instal·lacions complementàries:
 - 1) Centres d'abastament (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.).
 - 2) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies, agència i transports distribuïts).
 - 3) Estacions i terminals de transport públics (estacions ferroviàries i autobusos, aeroports i heliports).
 - 4) Parcs i tallers (aparcaments col·lectius, estacions de servei, parcs i tallers de l'administració, aquarteraments). Les estacions de servei hauran de complir amb el prescrit al RD 2201/95, de 28 (MI-IP-04) de desembre, o normativa que el substitueixi. S'hauran de complir les distàncies de seguretat de benzineres a edificis administratius i socials, laboratoris, tallers, magatzems, límits de propietats exteriors, vies públiques, locals i establiments de pública concurrència que prescriu l'esmentat decret.
 - 5) Instal·lacions infraestructurals (subministraments d'energia elèctrica, telecomunicacions, gas, aigua, combustibles, estacions de depuració i sanejament).
2. Les situacions possibles que podran donar-se en l'emplaçament dels serveis són:
 - a) En pisos d'edificis aliè a l'activitat.
 - b) En plantes inferiors d'edifici aliè a l'activitat.
 - c) En edifici exclusiu de l'activitat adossat a d'altres aliens.
 - d) En edifici exclusiu de l'activitat aïllat d'altres aliens.

e) En edifici exclusiu de l'activitat en sòl no urbanitzable.

3. En relació a les activitats de magatzems, depòsits i aparcaments col·lectius admeses amb relació a altres usos, cal destacar que només podran donar-se les següents possibilitats:

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

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

1. És el sòl públic corresponent a les activitats d'esbarjo en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una, i en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbòria o amb vegetació.
2. S'admetrà que en una part, mai predominant, de la seva superfície, es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.
3. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscs o vestuaris.
4. Aquest ús es realitza amb espais tals com parcs forestals, parc urbans, jardins o espais de jocs infantils.
5. En els projectes d'urbanització i/o execució de nous espais lliures públics o remodelació dels existents es tindrà en compte la perspectiva de gènere, aplicant bones pràctiques en el disseny dels espais. Entre d'altres, es garantirà una adequada visibilitat, il·luminació i accessibilitat, s'empararà mobiliari urbà adequat i ben col·locat, i es promourà l'ús de diferents tipus de paviment a l'àrea. Es recomana emprar les guies oficials existents de bones pràctiques per a la perspectiva de gènere en el disseny urbà.

Article 59 bis. Espais lliures Privats (ELPr)

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

- a. Condicions d'edificació: No es permet l'edificació de noves construccions ni l'ampliació d'edificacions existents, podent mantenir, reformar o rehabilitar les edificacions existents, sempre que aquestes no es trobin en situació de fora d'ordenació. Aquestes edificacions computaran dins l'edificabilitat màxima de la parcel·la.

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

Article 67. Torrents

Els torrents i les seves voreres estan afectats pel que disposa la Llei d'Aigües (art.6) així com el Reglament del Domini Públic Hidràulic (art. 6-9,14 i 78 relatius a la zona de servitud i policia) així com el previst en els mateixos texts legals (Llei d'Aigües art. 91-94 i RDPH art. 245-246), en relació als vessaments i la seva preceptiva autorització.

Així, els marges deis terrenys que limiten amb els llits dels torrents estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:

- a. A una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic.
- b. A una zona de policia de cent metres d'amplada, en el qual es condicionarà l'ús i les activitats que en ell s'hi desenvolupin.

Aquestes zones es regularan segons allò previst al Reglament del Domini Públic Hidràulic, així com el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

En relació amb les síquies, canals i tàlvegs, s'estarà al que disposa el Pla Hidrològic de les Illes Balears en relació a la consideració de Domini Públic Hidràulic i, per tant, a les delimitacions i autoritzacions corresponents en zona de servitud i policia.

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

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

2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant l'anterior, a les APT incloses a la UIP-2 l'edificabilitat no podrà superar en cap cas el 2% de la superfície de la parcel·la, ni l'ocupació superar el 3% de la superfície de la parcel·la.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de protecció territorial hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en la seva matèria.
4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

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

c) Altres:

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

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

5. Condicions:

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

Article 94. Casc Antic (CA)

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

En tots els edificis de nova construcció, i en les reformes de les edificacions existents que afectin a la façana, estructura vertical o horitzontal, o coberta, s'hauran de respectar les alineacions fixades en els plànols, no obstant això, en casos que hi pugui haver alguna

incongruència o contradicció s'haurà de respectar l'alineació principal del carrer o de l'espai lliure públic, segons criteri del tècnic municipal.

4. Paràmetres d'edificació:

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

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

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

5. Índex d'intensitat d'ús:

Per les parcel·les ubicades dins l'àmbit de sòl consolidat amb més d'un 90% delimitat al plànol CON-1 "Grau de consolidació de l'edificació en sòl urbà", es permetrà un habitatge per cada 173m² de sòl edificable. IUR: 1 habitatge/173 m² de sòl edificable.

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

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

Per a l'obtenció d'habitatges sotmesos al règim general de protecció d'iniciativa pública, l'IUR aplicable, tant en sòl consolidat com en sòl no consolidat, serà d'1 habitatge/90 m² de sòl edificable.

6. Condicions d'ús.

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

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

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

7. Condicions d'ambient i estètica general.

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

8. Composició de façanes.

- Només estaran permesos el balcons volats tradicionals i les cornises, ràfecs i demés elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior a 1/10 de l'amplada

de la via pública a la que doni de front la façana, fins a un màxim de 0,60 metres i 0,20 metres menys que l'amplada de la voravia sobre al que tengui el seu vol, cas que existeixi.

- Els balcons hauran de separar-se de les mitgeres un metre, trobar-se a una alçada d'almenys 3,00 m sobre la rasant de la voravia i a 3,50 metres sobre la de la via pública quan aquella no existeixi. Aquests balcons hauran de respectar la tipologia tradicional del Casc Antic.
- La suma de les longituds de tots ells no excedirà el 50% de la longitud total de la façana de la que sobresurtin.
- El gruix màxim de la vora exterior volada acabada serà de 10 cm.
- La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades a planta o a secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica.
- La composició dels buits sobre el pla de façana s'ha de dur a terme articulant els buits sobre eixos verticals, de dos o tres eixos, d'acord a la proporcionalitat de l'amplada de façana o tipologia que es resolgui:
 1. Façana fins a 8,00 metres d'amplada: Dos eixos.
 2. Façana fins a 11,00 metres d'amplada: Tres eixos.
 3. Façana fins a 14,00 metres d'amplada: Quatre eixos.
- Els buits han de ser majoritàriament rectangulars i el seu eix vertical ha de ser el de major mida. Es poden exceptuar d'aquesta regla els buits de planta baixa.
- Els buits situats sobre un mateix eix no poden anar en augment de mida a partir de la planta primera cap a la planta superior. Aquesta regla no és d'aplicació als buits de la planta baixa, que poden ser de menor mida que els de la planta primera cap a dalt.
- Sobre els buits es poden aplicar balcons en qualsevol posició a partir de la primera planta.
- Quan a planta baixa es doni accés a un garatge, l'ample mínim ha de ser de quatre (4) metres per a amplades de carrer inferiors a 4 m. En els altres casos, l'obertura del buit de la porta pot ser com a màxim de 3,50 metres.
- En cas de comerços, els mostradors han de ser com a màxim de dos metres (2 m) i es regeixen en tot cas pel regulat a ordenances municipals.
- S'ha de posar especial esment a mantenir a tota la façana la continuïtat formal del pla de tancament, que es pot trencar exclusivament mitjançant cornises.
- Solució dels buits a façana. Sobre cadascun dels buits es pot adoptar la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Les solucions adoptades s'han d'adaptar o integrar a l'entorn urbà en què s'ubiquen.

- Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compostivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques i es trobin ocults a la vista. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.
- Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal i aprovació per ordenança municipal. Mentre no s'aprovi aquesta carta de colors, els colors admesos són els tradicionals terrossos, ocres, crema, marronosos i grisencs.

Article 95. Zona Intensiva (ZI)

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

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

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

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

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

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

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

5. Índex d'intensitat d'ús.

Per les parcel·les ubicades dins l'àmbit de sòl consolidat amb més d'un 90% delimitat al plànol CON-1 "Grau de consolidació de l'edificació en sòl urbà", es permetrà un habitatge per cada 173 m² de sòl edificable. IUR: 1 habitatge/173 m² de sòl edificable.

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

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

Per a l'obtenció d'habitatges sotmesos al règim general de protecció d'iniciativa pública, l'IUR aplicable, tant en sòl consolidat com en sòl no consolidat, serà d'1 habitatge/90 m² de sòl edificable.

6. Condicions d'ús.

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

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

L'ús industrial de nova creació serà admès en tallers o indústries artesanals sense molèsties per als demés usos. Els usos industrials de qualsevol tipus, que justifiquin la seva existència i legalitat anterior a l'aprovació inicial de les NS, s'entendran admesos, podent-ne reformar, modernitzar i

ampliar les seves instal·lacions i edificacions existents fins a un màxim d'un 25% més de l'edificació existent. Aquesta norma prevaldrà per damunt qualsevol altre paràmetre urbanístic d'obra nova.

7. Condicions d'ambient i estètica.

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

8. Composició de façanes.

- Els voladissos admesos sobre la via pública, balcons, terrasses, tribunes, etc., no tindran vol superior a 1/10 de l'amplada de la via pública a la que doni de front la façana, fins a un màxim de 0,60 metres i 0,20 metres menys que l'amplada de la voravia sobre al que tingui el seu vol, cas que existeixi.
- S'hauran de separar de les mitgeres una distància igual al vol i trobar-se a una alçada d'almenys 3,00 m sobre la rasant de la voravia i a 3,50 metres sobre la de la via pública quan aquella no existeixi.
- La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades a planta o a secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica. Només es permetran els balcons anteriors, sempre que la suma de les longituds de tots ells no excedirà el 50% de la longitud total de la façana de la que sobresurtin.
- Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compositivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques i es trobin ocults a la vista. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.
- Els conductes de fums han de ser de secció no inferior a trenta per trenta centímetres (30 x 30 cm) per cada cent (100) m² de local o fracció, han d'estar sempre ocults a façana i sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.
- Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal.
- Les parets mitgeres d'aquestes zones, en alineació a vial envers el sòl rústic amb la qual confinen, s'hauran de resoldre amb un tractament compositiu adient i similar al de façanes de l'edificació que es resolgui amb un espai de reculada entre les edificacions urbanes i el limita amb el sòl rústic de 2,00m.
- Les xemeneies o canonades d'extracció de fums i bafs de cuines i/o lavabos, o similars han d'abocar 1 metre per sobre de qualsevol obertura situada a 8 metres a la rodona, i en qualsevol cas sense que pugui causar cap molèstia als veïns. És aconsellable la instal·lació de filtres de carbó actiu a les extraccions de les campanes de les cuines.

L'ajuntament podrà imposar mesures correctores quan una sortida de fums pugui causar molèsties o s'hagi emplaçat a un lloc inadequat.

Article 117. Contingut de la llicència

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

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

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

Disposició addicional tercera. Afeccions i servituds aeronàutiques

1. Hom s'ajustarà a les autoritzacions i condicions d'edificació preceptives, d'acord amb el que disposin les normatives sectorials vigents.
2. En relació a afeccions i servituds aeronàutiques s'hauran de complir els següents condicions:

- a) En cas que existeixin incoherències entre les limitacions que estableixen les servituds aeronàutiques i qualsevol altra possible disposició d'aquestes normes relativa a les altures màximes permeses per les edificacions (inclosos tots els seus elements), prevaldran les disposicions relatives a les servituds.
- b) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales- etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses grues i similars) requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 31 i 33 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.
- c) El plànol SA-1 de servituds aeronàutiques representa les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma que afecten el terme municipal. En l'àmbit que es troba en les zones de servituds aeronàutiques no ha de sobrepassar les altures fixades (respecte al nivell del mar) cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) així com el gàlib dels vehicles. Així mateix s'inclouen els aerogeneradors, línies de transport d'energia elèctrica, infraestructures de telecomunicació i resta d'infraestructures elevades.
- d) Als àmbits de sòl rústic en els quals 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 Reial Decret 369/2023 en la seva actual redacció.

Annex II. REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS AL SÒL RÚSTIC**SG-CI-04**

Normativa i criteris d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 1,00 m²/m².
- L'ocupació màxima permesa és de 80%.
- Alçada d'1 planta. Màxima: 6,00 metres. Total: 8,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 2,00 metres.

Usos permesos: Infraestructures de tractament de residus (Parc Verd).

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

Criteris d'ordenació:

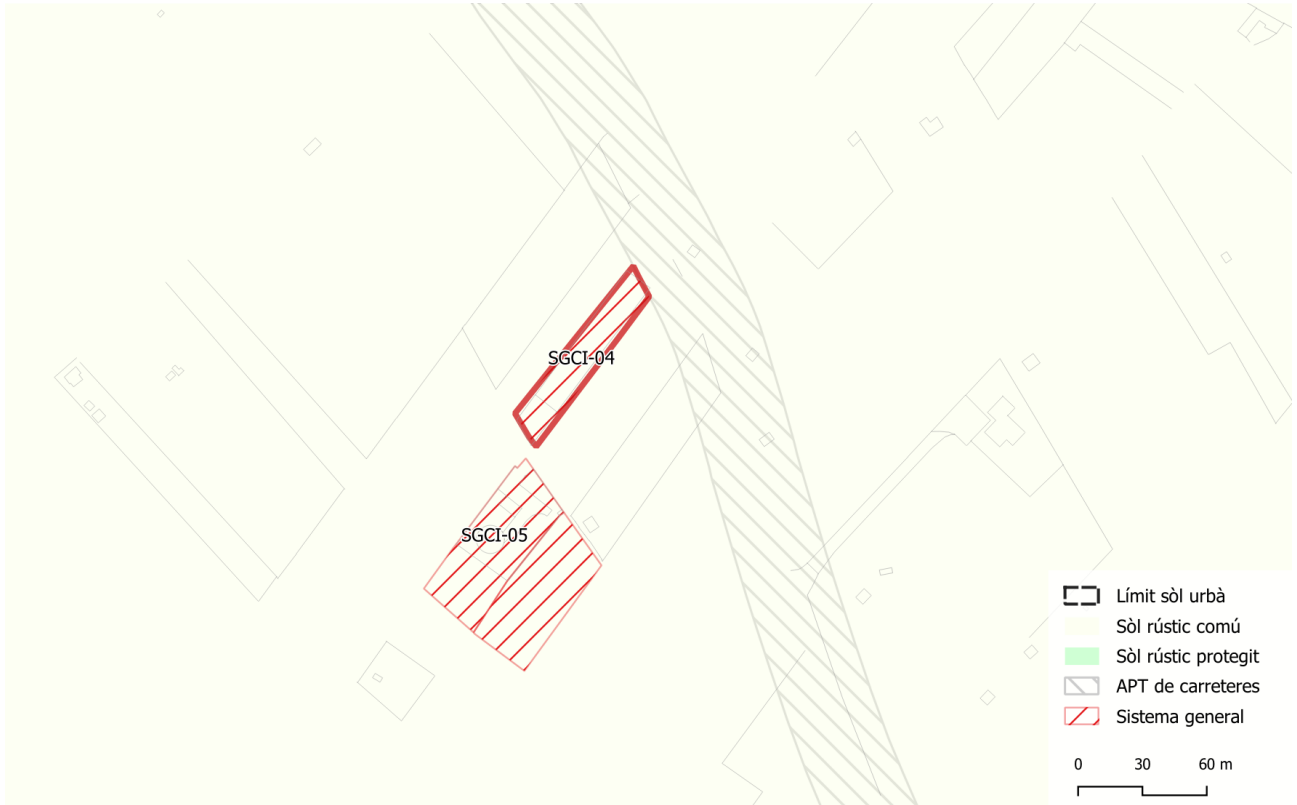
- L'accés al Sistema General, es farà través del camí existent adjacent que connecta amb la carretera Ma-3222, i que és el mateix accés que té la depuradora. L'execució del Sistema General haurà d'incloure l'adequació i pavimentació del camí, d'acord amb les instruccions que en el seu moment indiqui la Direcció Insular de Carreteres.

Sistema d'actuació: -.

Superfície: 1.400 m².

L'activitat s'haurà de sotmetre a autorització administrativa segons el previst a la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular o normativa que la substitueixi.

Emplaçament: Plànols sòl rústic SR-4.



SG-CI-05

Normativa i criteris d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,50 m²/m².
- L'ocupació màxima permesa és de 50%.
- Alçada d'1 planta. Màxima: 3,00 metres. Total: 4,00 metres.
- La separació mínima a tots els llindars és de 2,00 metres.

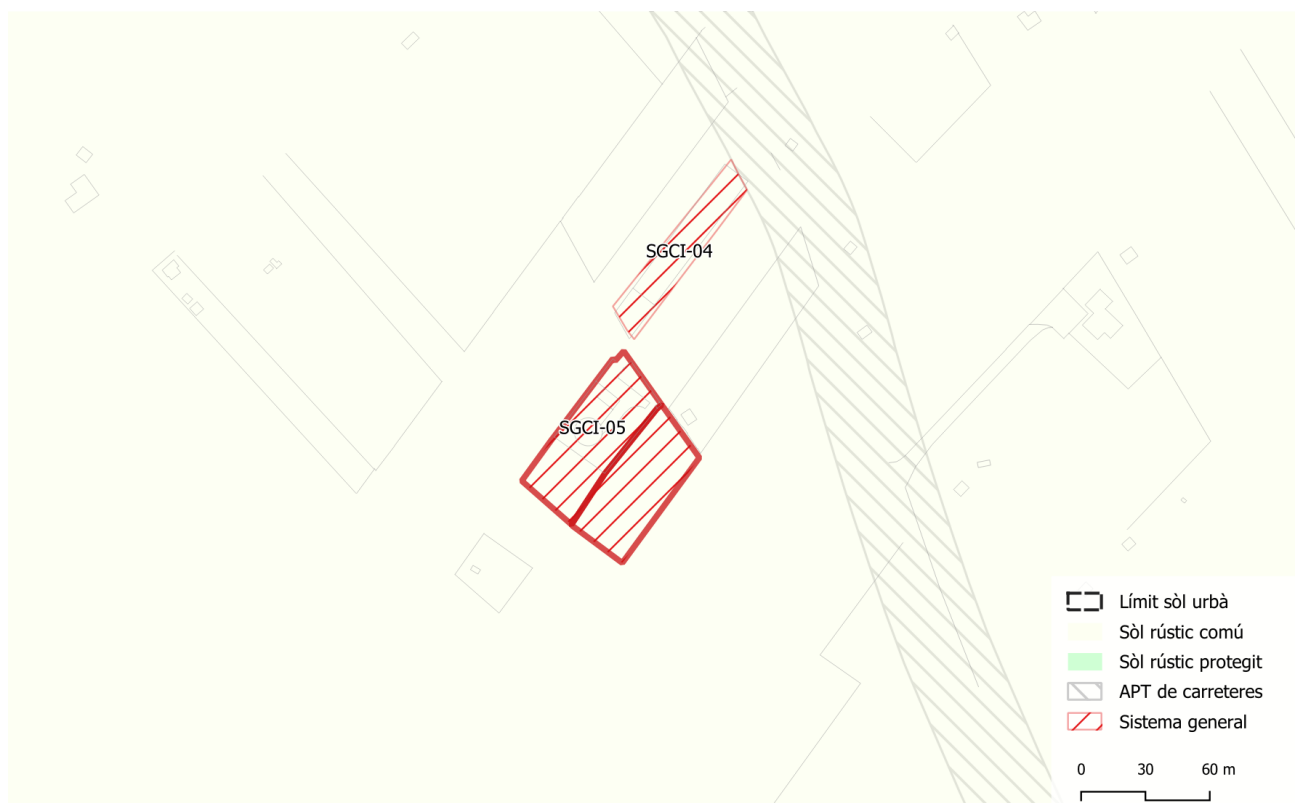
Usos permesos: Infraestructures de Sanejament. Estació depuradora.

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

Sistema d'actuació: Expropiació pel terrenys corresponents a l'ampliació.

Superfície: 4.208 m² (2.209 m² de la parcel·la delimitada actualment +1.999 m² per a l'ampliació).

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-6.



SG-CI-06

Normativa i criteris d'aplicació:

- Sistema viari de xarxa local, amb secció màxima de 10 metres, que no té la consideració de variant de carretera de titularitat del Consell de Mallorca.
- 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 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.

Criteris d'ordenació: S'haurà de recaptar la pertinent autorització de l'òrgan competent en carreteres del Consell Insular de Mallorca en relació amb les connexions d'aquest vial amb les carreteres de titularitat del CIM.

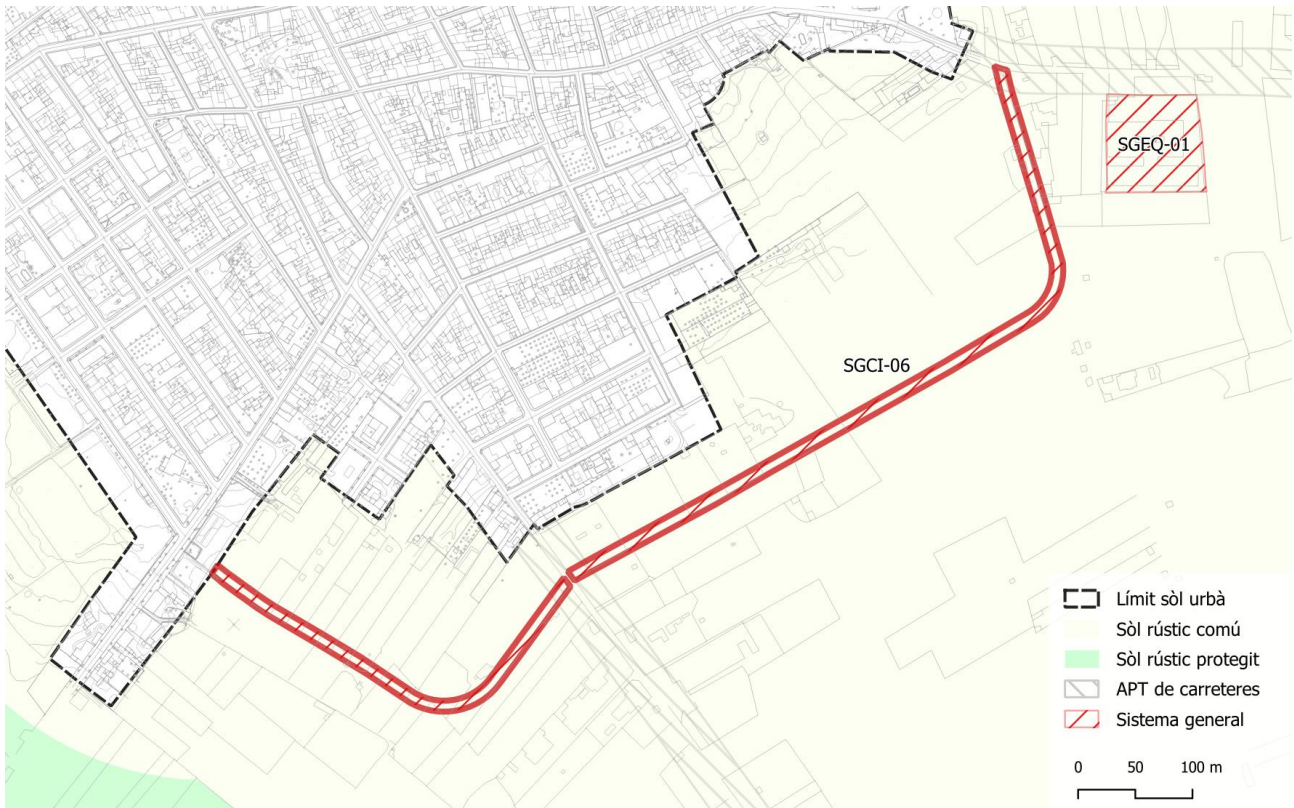
Sistema d'actuació: Expropiació.

Superfície: 10.854 m².

Mesures ambientals:

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

Emplaçament: Plànols sòl rústic SR-4.



SG-CI-11

Normativa i criteris d'aplicació:

- Sistema viari de xarxa local, amb secció màxima de 10 metres, que connecta el carrer de Jaume Mas i Noguera amb el camí del Rafal Aixat.
- S'haurà de preveure una franja d'1 m de domini públic des de les arestes exteriors.

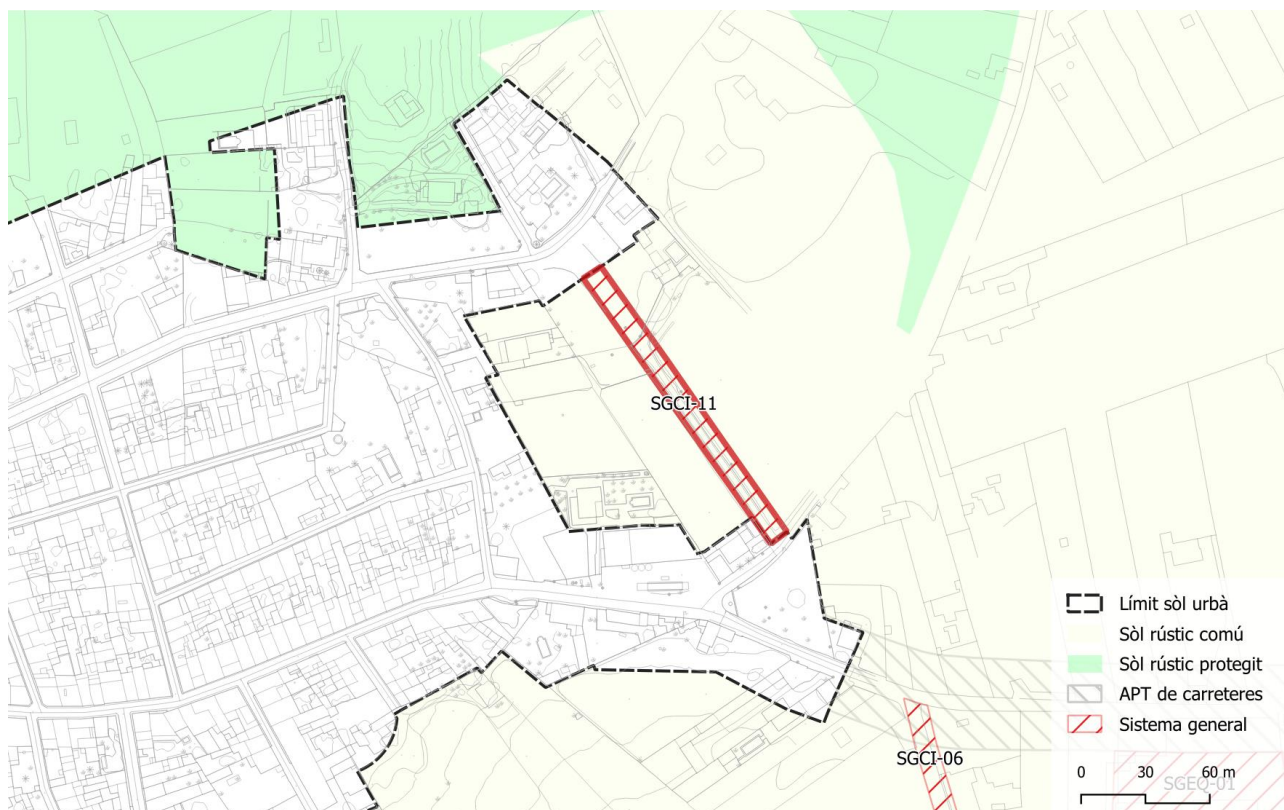
Usos permesos: Vies de transport.

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

Sistema d'actuació: Expropiació.

Superfície: 1.483 m².

Emplaçament: Plànols sòl rústic SR-4.



Annex III. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ (UA-01)

Codi actuació	UA-01	Plànol	SU-04 i SU-02
Tipus d'actuació	Renovació urbana	Desenvolupament	Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació
Ús característic	Residencial	Sistema d'actuació	Compensació
Superfície	3.328 m ²	Ordenances aplicades	ZI

Situació

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

Parcel·les afectades

07049A00601256, 07049A00601255 i 3832812ED0833S.

Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu d'aquesta unitat és cloure la trama urbana existent, tot permetent connectar els carrers del Progrés i d'Antoni Oliver, amb el carrer Miranda.

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

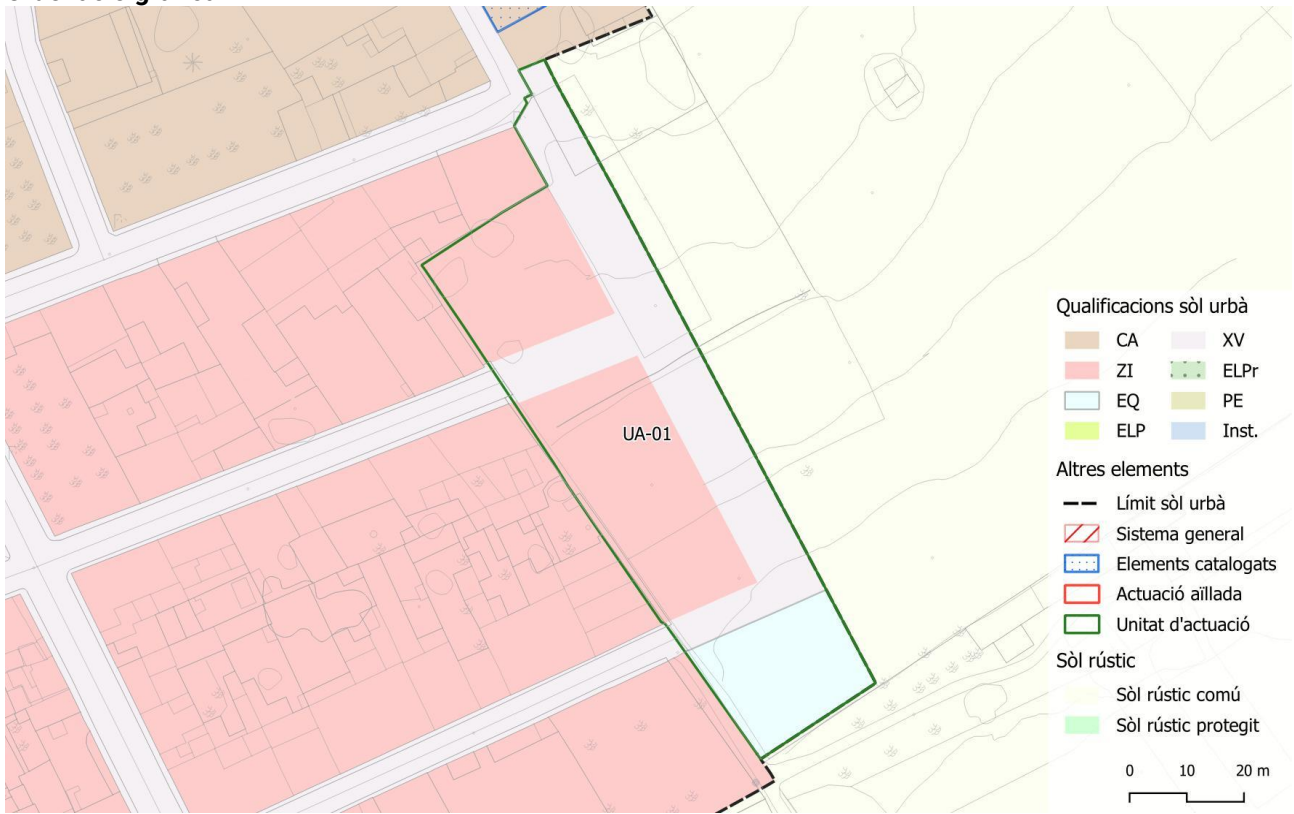
D'acord amb l'establert a l'article 73.8 del RLOUS, es pot exonerar de la reserva del 30% de l'edificabilitat residencial de les actuacions de renovació urbana per a habitatges sotmesos a algun règim de protecció, atès que l'execució de la UA no suposa l'edificació de més de 20 unitats d'habitatges.

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Residencial Zona Intensiva (ZI)	1.498	45,02	2.996	100,00
SUBTOTAL		1.498	45,02	2.996	100,00

USOS NO LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Xarxa viària	1.308	39,29		
	Equipaments	522	15,69	-	
SUBTOTAL		1.830	54,98		
TOTAL ÀMBIT		3.328	100,00	2.996	100,00

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,9	m ² /m ²
DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA	33	Habitants
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	13	Habitatges
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL ZONA INTENSIVA (ZI)	100	m ² sòl edificable/habitatge
TERMINI D'EXECUCIÓ	4	anys

Ordenació gràfica



ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ (UA-02)

Codi actuació	UA-02	Plànol	SU-01
Tipus d'actuació	Actuació de dotació	Sistema d'actuació	Reparcel·lació econòmica
Ús característic	Residencial	Ordenances aplicades	CA
Superfície	154 m ²		

Situació

Es troba situada al nord del nucli, al carrer de la Princesa, front el carrer de la Unió.

Parcel·les afectades

3534621ED0833S (parcel·la 21) i 3534629ED0833S (parcel·la 29).

Objectius i criteris d'ordenació

Aquesta actuació de dotació es delimita com a conseqüència de l'eliminació del vial projectat entre el carrer de la Unió i el carrer de Fra Lluís Jaume i Vallespir, en els espais no edificats inclosos dins la profunditat edificable.

S'haurà de materialitzar la cessió d'aprofitament, que és d'un 15% respecte l'increment d'aprofitament.

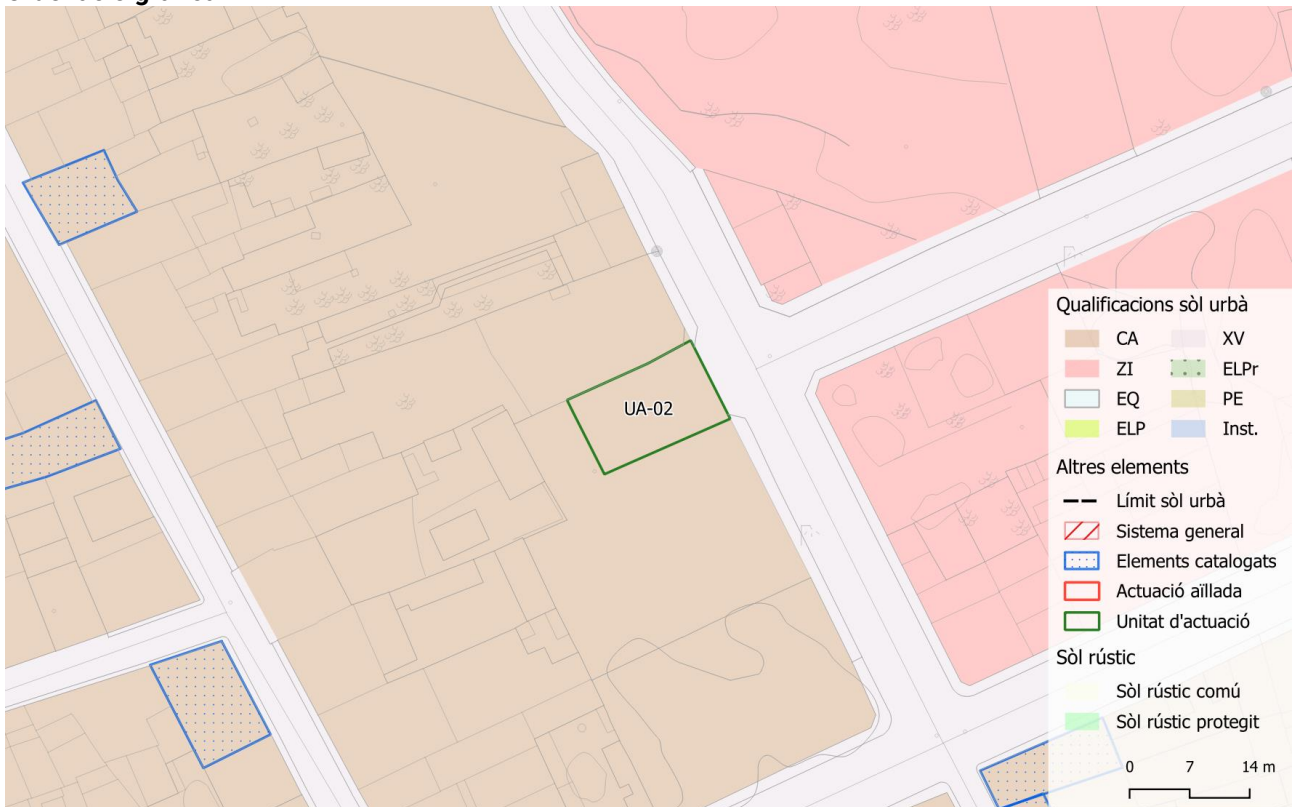
CONDICIONS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

	Parcel·la 21	Parcel·la 29
Sostre edificable amb l'ordenació anterior (mantenint el vial)	546 m ² st	129 m ² st
Sostre edificable amb l'ordenació proposada (eliminant el vial)	642 m ² st	462 m ² st
Increment d'aprofitament	96 m ² st	333 m ² st

Superfícies de sòl afectades de cada parcel·la, calculades en base a la distribució cadastral vigent en data de 2 de maig de 2025. S'hauran d'ajustar les parcel·les afectades i les superfícies corresponents a l'hora d'atorgar llicències que afectin l'àmbit, si és necessari mitjançant un aixecament topogràfic.

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

Ordenació gràfica



ACTUACIÓ URBANÍSTICA: ACTUACIÓ AÏLLADA (AA-01)

Codi actuació	AA-01	Plànol	SU-02
Ús característic	Xarxa viària	Sistema d'Actuació	Expropiació
Superfície	177 m ²		

Situació

Es troba situada al nord-est del nucli, a la part final del carrer de Jaume Mas i Noguera.

Parcel·les afectades i superfície a expropiar

3934015ED0833S (26 m²) i 3934014ED0833S (151 m²).

Objectius i criteris d'ordenació

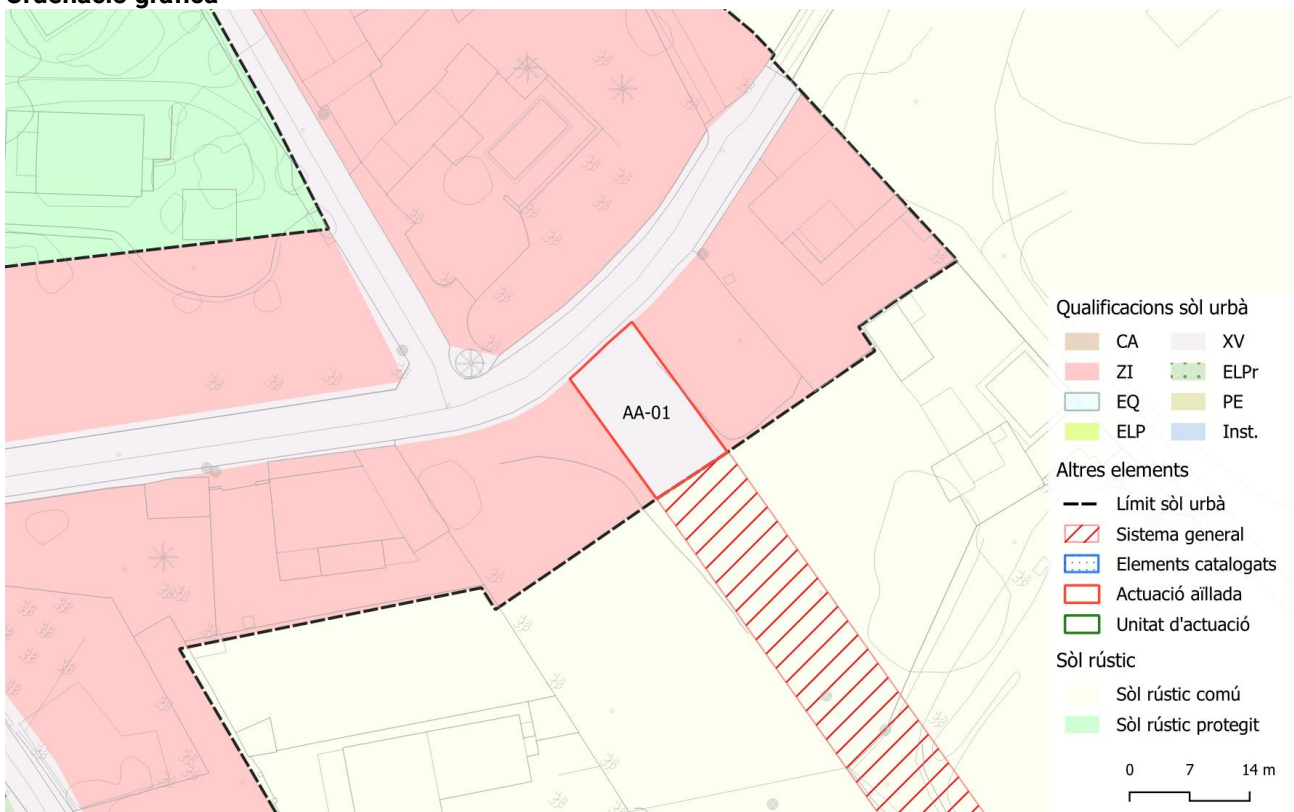
L'objectiu d'aquesta actuació és connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb el nou Sistema General en sòl rústic SG-CI-11, a fi de millorar el trànsit rodat que passa pel nucli urbà, permetent enllaçar amb la carretera de Petra (Ma-3220).

La secció del vial serà de 10 metres.

USOS NO LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%
	Xarxa viària	177	100,00
	TOTAL ÀMBIT	177	100,00

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

Ordenació gràfica



ACTUACIÓ URBANÍSTICA: ACTUACIÓ AÏLLADA (AA-02)

Codi actuació	AA-02	Plànol	SU-03
Ús característic	Xarxa viària i Espai lliure públic	Sistema d'Actuació	Expropiació
Superfície	449 m ²		

Situació

Es troba situada al sud-oest del nucli, a la connexió entre el Carrer de Consolació i el nou vial de circumval·lació (SG-CI-06).

Parcel·les afectades i superfície a expropiar

3328501ED0832N (180 m²) i 3328502ED0832N (269 m²)

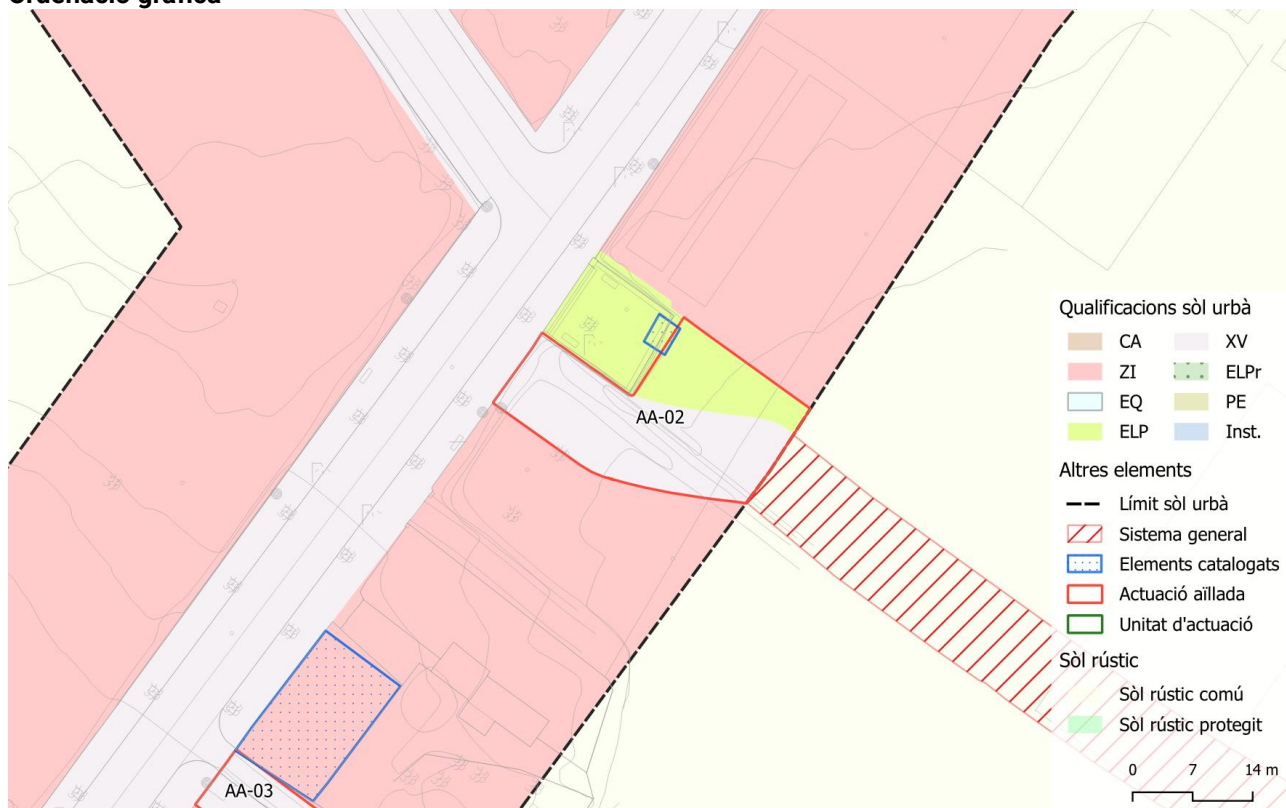
Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu d'aquesta actuació és doble. Per una banda es pretén adquirir una porció de sòl per complementar l'actual placeta i conformar un Espai Lliure Públic entorn de l'element catalogat (PO-03 Pou de Son Santos). Per altra banda es vol obtenir un vial urbà, que no atorga aprofitament lucratiu, a fi de connectar el Carrer de Consolació amb el futur vial de circumval·lació (SG-CI-06).
La secció del vial serà de 10 metres.

USOS NO LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%
	Xarxa viària	324	72,16
	Espai lliure públic	125	27,84
	TOTAL ÀMBIT	449	100,00

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

Ordenació gràfica



ACTUACIÓ URBANÍSTICA: ACTUACIÓ AÏLLADA (AA-03)

Codi actuació	AA-03	Plànol	SU-03
Ús característic	Xarxa viària	Sistema d'Actuació	Expropiació
Superfície	120 m ²		

Situació

Es troba situada al sud-oest del nucli, al Camí de Son Santos.

Parcel·les afectades i superfície a expropiar

3327001ED0832N (88 m²) i 3327002ED0832N (32 m²).

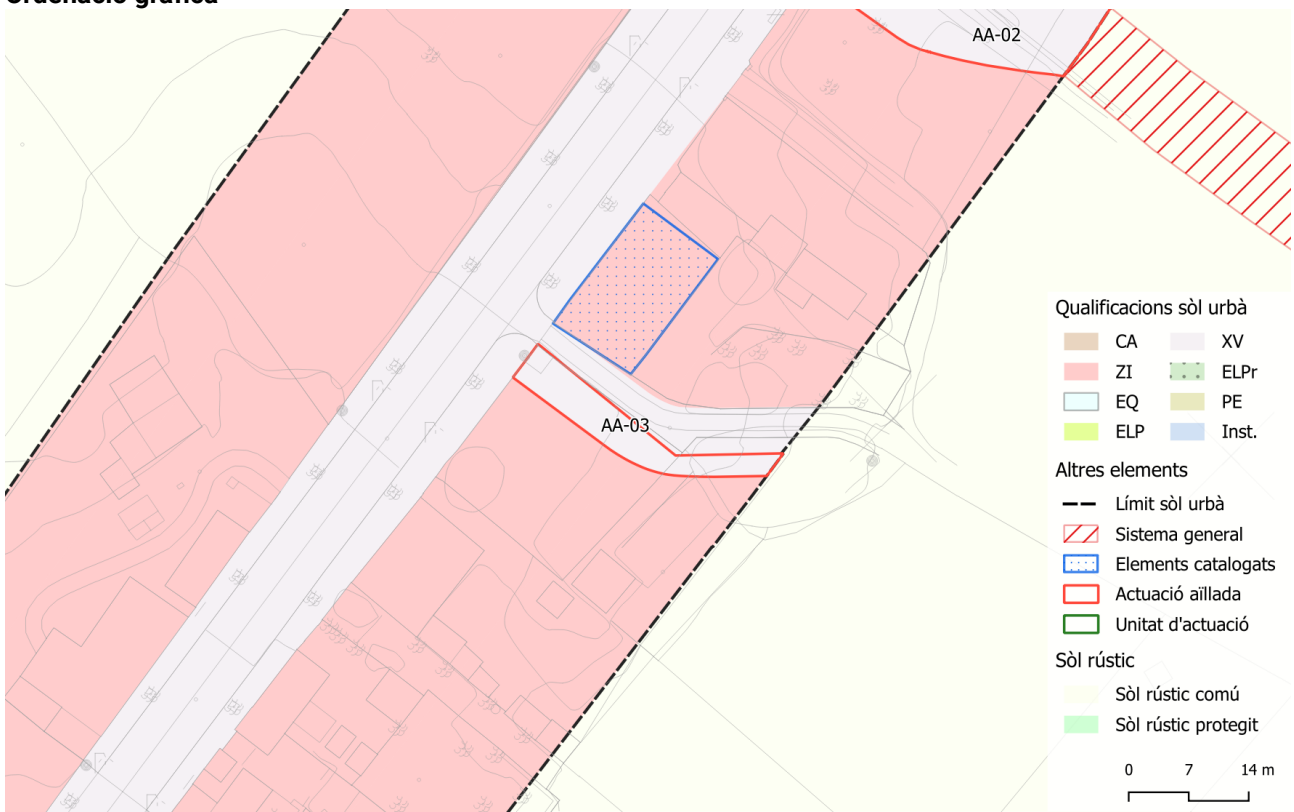
Objectius i criteris d'ordenació

L'objectiu és ampliar el Camí de Son Santos, seguint el traçat original, sense generar aprofitament lucratiu. La secció del vial serà de 8 metres.

USOS NO LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%
	Xarxa viària	120	100,00
	TOTAL ÀMBIT	120	100,00

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

Ordenació gràfica



Annex IV. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL TURÓ

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

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

2. Regulació. La regulació concreta de l'àmbit es resoldrà mitjançant el Pla Especial de Reforma Interior (PERI) previst a la regulació vigent.
3. Condicions del desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior.

Gestió: Cooperació.

Termini d'execució: 2 anys.

Passats dos anys des de l'entrada en vigor de la MP per al compliment de prescripcions sense que s'hagi iniciat la redacció del PERI, 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.

Condicions per al desenvolupament del PERI:

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

Les condicions d'estètica per a l'àmbit del Turó han de quedar regulades de manera específica al PERI.

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

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

4. Usos permesos.

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

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

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

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

5. Paràmetres.

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Residencial*		30.510	84,95	40.578	100
	SUBTOTAL		30.510	84,95	40.578	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	ELP		136	1,05		
	Xarxa viària		4.794	13,45		
	Passos per a vianants		196	0,55		
	SUBTOTAL		5.126	15,05		

TOTAL ÀMBIT			35.636	100	40.578	100
--------------------	--	--	---------------	------------	---------------	------------

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

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

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

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Degut a la desclassificació de sòl urbà i als nombrosos canvis en l'ordenament, s'han modificat gran part dels plànols que conformen les Normes Subsidiàries.

Per això, es presenten actualitzats tots els plànols d'ordenació que incorporaven les NS de 2016. De la mateixa manera, també es presenta un plànol d'informació que mostra les modificacions proposades per aquesta MP respecte del planejament vigent (NS de 2016).

Plànols d'informació

- Plànol de modificacions proposades (MOD)

Plànols d'ordenació

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

¹ S'ha eliminat del plànol la informació gràfica relativa al sòl vacant, ja que aquesta es va elaborar durant l'elaboració de les NS de 2016 com a part de l'anàlisi per tal de determinar, juntament amb altres factors, l'àmbit del sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90%.

- Infraestructures: Xarxa de sanejament (IN-2)
- Infraestructures: Xarxa d'aigua potable (IN-3)
- Infraestructures de transport d'energia (IN-4)
- Infraestructures de conducció d'aigua potable i sanejament (IN-5)
- Servituds aeronàutiques (SA-1)
- Ordenació del sòl rústic (SR-1)
- Ordenació del sòl rústic (SR-2)
- Ordenació del sòl rústic (SR-3)
- Ordenació del sòl rústic (SR-4)
- Ordenació del sòl rústic (SR-5)
- Ordenació del sòl rústic (SR-6)
- Ordenació del sòl rústic (SR-7)
- Ordenació del sòl rústic (SR-8)
- Ordenació del sòl rústic (SR-9)
- Ordenació del sòl urbà (SU-1)
- Ordenació del sòl urbà (SU-2)
- Ordenació del sòl urbà (SU-3)
- Ordenació del sòl urbà (SU-4)

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 Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor