

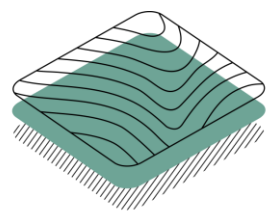
MP de les NS de Sant Joan

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

1. DOCUMENT URBANÍSTIC

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

ÍNDEX 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 urbanístic

I. MEMÒRIA	5
1 INTRODUCCIÓ	5
2 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	6
3 MARC LEGAL I PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ	7
4 JUSTIFICACIÓ DE LA NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	11
5 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	12
5.1 ÀMBIT I DESCRIPCIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	12
5.2 ORDENACIÓ DELS ÀMBITS SUSPESOS PER LA PRESCRIPCIÓ 13	15
5.3 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ	24
5.4 ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	34
5.5 SISTEMES GENERALS	35
6 LES XIFRES DE LA MODIFICACIÓ	35
6.1 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	35
6.2 SÒL URBÀ	36
6.3 CAPACITAT DE POBLACIÓ	39
6.4 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE TRANSFORMACIÓ QUE COMPORTA LA PRESCRIPCIÓ 13a I LA SUFICIÈNCIA DE RECURSOS HÍDRICS DISPONIBLES	40
7 RESUM EXECUTIU	44
II. ESTUDIS ECONÒMICS	49
1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	50
2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	51
2.1 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES MUNICIPALS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS	51
2.2 ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS MUNICIPALS DERIVATS DE L'EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS	54
2.3 IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL	55
3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	58
3.1 VALORACIÓ DEL SÒL	59
3.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	61
3.3 VIABILITAT DE LES ACTUACIONS	62
ANNEX I. VALORACIÓ DEL SÒL EN ORIGEN	63
ANNEX II. ESTUDI DE MERCAT	68

I. MEMÒRIA

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 13 d'abril 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.

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 les modificacions.

Aquest document constitueix el Document urbanístic (1) de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Sant Joan per al compliment de prescripcions.

La memòria exposa el resultat de l'ordenament una vegada realitzat el compliment de les prescripcions i els altres canvis derivats dels informes i al·legacions derivats de l'exposició pública i les consultes, entrant en detall en la descripció i la justificació de la proposta i en les xifres resultants globals del conjunt de les normes subsidiàries, tenint en compte les modificacions realitzades, incloent el càlcul de la capacitat màxima de població i de suficiència de recursos hídrics.

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

2 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

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

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

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

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

Aprovació inicial	
Correspon a l'Ajuntament.	
De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva.	
En aquest cas, es proposa la no subjecció de la modificació a Avaluació Ambiental Estratègica, tal com es justifica a l'apartat 4 del present document.	
Informació pública:	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. S'ha d'anunciar, almenys, al BOIB i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment.

	Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades: (Art 55.3 LUIB)	Es relacionen les següents administracions afectades, a les quals s'ha de sol·licitar informe: <ul style="list-style-type: none"> • Serveis tècnics d'urbanisme, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca • Servei d'Ordenació del Territori, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca • ABAQUA • Servei d'estudis i planificació, de la DG de Recursos Hídrics • Servei de gestió del Domini Públic Hidràulic, de la DG de Recursos Hídrics • Servei d'explotació i Conservació, de la DG de Carreteres • Institut balear de la dona

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i dels informes de les administracions afectades.
En el cas que els canvis proposats modifiquin substancialment la proposta, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació provisional
Correspon a l'Ajuntament.

Aprovació definitiva
Correspon al Consell Insular de Mallorca.

Per a qualsevol aclariment, consultau els articles 54 i 55 de la Llei 12/2017.

El Document de tractament presenta totes 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 (veure Document 3).

3 MARC LEGAL I PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació es redacta d'acord a l'establert en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana (LSRU).

També cal tenir en compte el desenvolupament reglamentari insular de la legislació urbanística autonòmica. En aquest sentit, el Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 29 de març de 2023, va aprovar definitivament el Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (RLUIBM, publicat al BOIB núm. 51, de 22 d'abril de 2023).

Amb anterioritat a l'aprovació del RLUIBM, era d'aplicació el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl per a l'illa de Mallorca (RLOUS).

En relació amb l'aplicabilitat en la MP d'aquests Reglaments, s'ha de mencionar l'article 61.b de la LUIB:

Article 61. Adaptació a la normativa sobrevinguda

Sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions de la normativa sobrevinguda que tenguin aquest caràcter i quan aquesta no fixi un règim transitori específic:

a) La plena adaptació dels instruments de planejament a aquesta normativa únicament és exigible en els procediments de primera formulació o revisió d'aquells que encara no hagin iniciat el seu tràmit d'informació pública a l'entrada en vigor.

b) La resta de modificacions dels instruments de planejament només s'ha d'adaptar a les determinacions de la normativa sobrevinguda que afectin el seu contingut específic, el que només és exigible quan aquesta normativa hagi entrat en vigor amb anterioritat a l'inici del tràmit d'informació pública d'aquelles.

Per tant, prenent en consideració la data de publicació al BOIB de l'inici del tràmit d'informació pública d'aquesta MP, així com l'entrada en vigor del RLUIBM, es conclou que aquest Reglament no és d'aplicació obligatòria, sinó que la proposta es regeix pel RLOUS. Tanmateix, en tot allò que sigui possible, aquesta Modificació de planejament s'adaptarà a les determinacions del RLUIM.

Quant al planejament territorial, és d'aplicació el Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors.

Per altra banda, la proposta per al compliment de les prescripcions també s'ajusta a la normativa sectorial corresponent.

El propi acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Sant Joan estableix, a la prescripció número 13 de suspensió dels àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada, que *l'Ajuntament procedirà a tramitar una modificació puntual de les normes subsidiàries amb la finalitat d'ordenar i regular els referits terrenys subjectes a transformació urbanística.*

Per tant, tenint en compte que els àmbits suspesos s'han d'ordenar mitjançant una MP, es considera adient utilitzar aquest mateix instrument per donar compliment a totes les prescripcions interposades per la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva. Aquesta Modificació Puntual es realitzarà en els termes establerts a l'article 59 de la LUIB.

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

No obstant això, l'ajuntament pot modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'article 73 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats s'ha de comunicar igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a

dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

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

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

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

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

Així mateix, d'acord amb l'apartat cinquè d'aquest article, a continuació es relacionen les parcel·les cadastrals afectades per la proposta de Modificació Puntual, a fi que l'administració municipal annexi a l'expedient la informació relativa a les persones propietàries o titulars dels darrers cinc anys, a comptar des de l'inici de la tramitació d'aquesta MP.

Motiu	Referència cadastral	Sup. parcel·la (m ²)	Sup. afectada (m ²)	Sup. afectada (%)
UA-01	07049A00601256	2585	1443,38	55,84
	07049A00601255	3356	1860,89	55,45
	3832812ED0833S	129	22,51	17,45
UA-02	3534621ED0833S	321	41,42	12,90
	3534629ED0833S	231	112,66	48,77
AA-01	3934015ED0833S	253	25,98	10,27
	3934014ED0833S	1587	151,47	9,54
AA-02	3328501ED0832N	2323	180,1	7,75
	3328502ED0832N	1839	269,05	14,63
AA-03	3327001ED0832N	383	87,76	22,91
	3327002ED0832N	235	31,55	13,43
Expropiació per al SG-11	07049A00809008	424	390,34	92,06
	07049A00800289	6033	491,05	8,14
	07049A00800328	563	16,28	2,89
	07049A00800007	3036	214,43	7,06
	3934014ED0833S	1587	314,68	19,83
Expropiació per al SG-06	07049A00400251	5240	1934,92	36,93
Passa a SU	07049A00900230	2212	72,02	3,26
	07049A00909033	7497	60,35	0,8
	07049A00809003	7855	16,4	0,21
	07049A00709020	13803	18,43	0,13

Canvi de qualificació dins un àmbit suspès	07049A00900228	236	233,17	98,8
	07049A00900230	2212	1826,58	82,58
	3434222ED0833S	456	122,76	26,92
	3434216ED0833S	2530	1750,01	69,17
	3434208ED0833S	591	71,5	12,1
	3434203ED0833S	2020	1479,05	73,22
	3833002ED0833S	879	526,62	59,91
	3833003ED0833S	3463	1830,32	52,85
	3833004ED0833S	686	399,72	58,27
	3833005ED0833S	239	152,15	63,66
	07049A00900010	718	38,63	5,38
	07049A00900011	1637	228,34	13,95
	3833403ED0833S	572	153,22	26,79
	3832006ED0833S	1052	180,24	17,13
3832015ED0833S	284	233,9	82,36	
Canvi de qualificació C/ del Consistori	3331009ED0833S	186	72,3	38,87
	3331010ED0833S	320	234,14	73,17
	3331022ED0833S	182	17,84	9,8
Passa a SR dins un àmbit suspès	07049A00900164	1030	92,66	9
	07049A00900010	718	640,45	89,2
	07049A00900011	1637	954,39	58,3
	07049A00900012	409	50,15	12,26
	07049A00900000	1495	840,47	56,22
	07049A00900009	86	85,25	99,13
	07049A00800031	5494	2395,52	43,6
	07049A00800017	3272	1792,24	54,78
	07049A00800004	1286	573,65	44,61
	07049A00809008	424	8,59	2,03
	07049A00800289	6033	396,07	6,57
	07049A00800298	947	467,48	49,36
	07049A00800276	876	447,09	51,04
	07049A00800006	659	347,2	52,69
	3934012ED0833S	174	174,1	100,06
	3934014ED0833S	1587	1375,14	86,65
	3934004ED0833S	547	434,67	79,46
	3934005ED0833S	531	531,35	100,07
	07049A00800007	3036	475,02	15,65
	07049A00601249	193	37,28	19,32
	07049A00601098	3382	52,63	1,56
	07049A00601257	54	54,04	100,07
	001101600ED08D	171	64,47	37,7
	07049A00309000	371	80,14	21,6
	3832812ED0833S	129	99,56	77,18
	07049A00601097	1906	438,23	22,99
	07049A00601333	520	520,21	100,04
	07049A00601348	632	632,68	100,11
	07049A00601248	1292	971,2	75,17
	07049A00601256	2585	1144,16	44,26
	07049A00601108	7569	1268,53	16,76
	07049A00601103	3355	1307,85	38,98
	3730723ED0832N	1366	1366,71	100,05
	07049A00601255	3356	1497,42	44,62
	07049A00601245	14373	2691,78	18,73
07049A00601254	9847	4303,67	43,71	
07049A00400006	2619	744,01	28,41	
3529008ED0832N	1814	764,36	42,14	

En aplicació del punt 3 de l'article 59, les propostes de modificació han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa. En aquest cas, l'objecte de la MP és resoldre totes les prescripcions imposades per la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva de les NS de 2016, especialment en relació amb l'ordenació dels àmbits suspesos, així com donar compliment a tots els informes rebuts per part de les administracions afectades. Tal com indiquen les pròpies prescripcions i l'informe del Servei Jurídic d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca (veure Document 3), això s'ha de resoldre mitjançant una Modificació Puntual de planejament.

4 JUSTIFICACIÓ DE LA NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

L'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) és un procediment administratiu instrumental d'obligat compliment per a l'aprovació o adopció de plans i programes, així com les seves revisions o modificacions.

Actualment, la normativa en vigor en matèria d'avaluació ambiental a l'estat espanyol és la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. En l'àmbit autonòmic, la legislació d'aplicació és el Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020). L'article 12 d'aquesta normativa autonòmica estableix l'àmbit d'aplicació de l'AAE ordinària i simplificada.

Es considera que la present modificació no està subjecta a Avaluació Ambiental Estratègica ja que les propostes que ara es realitzen pretenen donar compliment a les prescripcions imposades a l'acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Sant Joan l'any 2016, així com als diferents informes rebuts de les administracions afectades.

Els canvis introduïts en aquesta proposta de MP respecte del planejament vigent (el qual va tramitar i obtenir l'informe favorable de l'òrgan ambiental) suposen una disminució de les actuacions de transformació de sòl previstes: s'obté una menor superfície de sòl urbà, menys edificabilitat i capacitat de població, així com un inferior aprofitament urbanístic en relació amb el planejament vigent.

Per tot això es considera que la present modificació s'emmarca dins els supòsits d'exclusió de subjecció a AAE, prevists a l'article 12.6 del Decret legislatiu 1/2020.

Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica

(...) 6. No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall, que han de respectar la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament.

Tampoc no s'hi inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes prevists o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl, ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no prevists en el planejament aplicable, excepte en aquest darrer cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

Per tant, es conclou que la Modificació Puntual per al compliment de prescripcions no està subjecta a Avaluació Ambiental Estratègica.

5 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

5.1 ÀMBIT I DESCRIPCIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit de la MP és tot el terme municipal, afectant tant al sol urbà com al sòl rústic. Els canvis que es realitzen a l'ordenament vigent són de diverses tipologies, destacant l'alteració de la xarxa viària, l'ordenació dels àmbits suspesos tenint en consideració els serveis urbanístics, les modificacions a la normativa, i les actuacions de transformació urbanística, entre d'altres.

En relació amb la consolidació de la urbanització del sòl urbà, cal destacar que els serveis urbanístics bàsics, tal com estableix l'article 22 de la LUIB, són els següents:

- a) Xarxa viària, pavimentada degudament amb, si s'escau, voreres encintades, i que tengui un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
- b) Abastament d'aigua.
- c) Subministrament d'energia elèctrica.
- d) Enllumenat públic.
- e) Sanejament d'aigües residuals.

Els àmbits suspesos per la prescripció 13 no compten amb urbanització consolidada, a causa de la manca de tots o alguns d'aquests serveis bàsics.

En relació amb els serveis urbanístics municipals, l'Ajuntament disposa de dos informes relatius als serveis urbanístics dels àmbits:

1. Informe justificació de la suficiència de les infraestructures existents a varis carrers de Sant Joan, elaborat per l'enginyer municipal Antoni Aguilà Fuster l'any 2014.
2. Informe dels serveis urbanístics bàsics urbans al municipi de Sant Joan, elaborat per l'enginyera Margalida Muntaner Riutort l'any 2021.

El primer informe, de 2014, quedà desvirtuat per la sentència 486/2018 del TSJIB. El segon informe, per la seva banda, no incorpora l'anàlisi de la capacitat de les xarxes ni fa referència als àmbits concrets suspesos per la prescripció 13.

Per això, 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.

Tenint en compte l'estudi dels serveis, així com els informes emesos per les administracions afectades després de l'aprovació inicial d'aquesta MP, els canvis finals proposats en relació al planejament vigent (NS 2016) són els següents:

CANVIS EN LA NORMATIVA		MOTIVACIÓ	DESCRIPCIÓ
Article 2. Àmbit i vigència		Prescripció 8.	Canvi de la vigència de les NS.
Article 9. Classificació del sòl		Prescripció 8 i informe I-01.	Canvi en la definició del sòl urbà i els serveis bàsics.
Article 57. Ús serveis públics		Prescripció 10.	Canvi en la definició de l'ús comercial.
Article 59. Ús d'espais lliures públics (ELP)		Millorar l'encaix amb el nou article 59 bis i introduir-hi millores en relació amb l'informe I-02.	Concreció de la titularitat pública del sòl destinat a ELP i introducció de la perspectiva de gènere en aquests espais.
Article 59 bis. Espais lliures privats (ELPr)		Regular la nova qualificació inclosa en alguns dels àmbits suspesos per la prescripció 13.	Establiment de les condicions d'ordenació dels espais lliures privats.
Article 67. Torrents		Adaptar la normativa relativa al domini públic hidràulic al que estableix el nou Pla Hidrològic de les Illes Balears (2022-2027).	Inclusió de les determinacions relatives a les zones de policia de síquies, canals i tàlvegs del PHIB 2022.
Article 81. Zona d'àrees de protecció territorial (APT)		Prescripció 1.	Completament de la definició de les APT.
Article 94. Casc Antic. CA		Prescripcions 6, 15, 16, 18 i informe I-01.	Canvi en l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) dins l'àmbit de sòl consolidat, i concreció dels colors tradicionals admesos.
Article 95. Zona Intensiva		Prescripcions 15, 17, 18 i informe I-01.	Canvi en l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) dins l'àmbit de sòl consolidat.
Article 117. Contingut de la llicència		Prescripció 11.	Inclusió dels terminis per començar i acabar les obres.
Disposició addicional tercera. Afeccions i servituds aeronàutiques		Prescripció 5 i informe I-05.	Completament de les condicions relatives a les servituds aeronàutiques i actualització de la normativa.
Annex II. Regulació dels sistemes generals en sòl rústic	SG-CI-04	Informe I-04 i actualització de la referència normativa.	Inclusió de condicionants relatius al camí d'accés de la deixalleria.
	SG-CI-05	Informe I-03.	Ampliació del sistema general corresponent a la depuradora.
	SG-CI-06	Prescripció 4 i informe I-04.	Inclusió de concrecions relatives a la titularitat del vial de circumval·lació i de les autoritzacions necessàries.
	SG-CI-11	Ordenació proposada a l'àmbit 5, suspès per la prescripció 13.	Vial en sòl rústic que permetrà connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra (Ma-3220) a través del Camí del Rafal Aixat, a fi de redirigir el trànsit rodat.
Annex III. Àmbits de gestió	Fitxes de les UE existents	Ordenació proposada als àmbits suspesos per la prescripció 13.	Eliminació de totes les UE existents a les NS de 2016.
	UA-01	Ordenació proposada a l'àmbit 4, suspès per la prescripció 13.	Delimitació d'una UA a fi de tancar la trama urbana i donar sortida a dos carrers que acaben en cul-de-sac.
	UA-02	Prescripció 14 i informe I-01.	Delimitació d'una actuació de dotació a causa de l'eliminació del vial projectat entre el carrer de la Princesa i el carrer de Fra Lluís Jaume i Vallespir.
	AA-01	Ordenació proposada a l'àmbit 5, suspès per la prescripció 13.	Delimitació d'una AA per obtenir un vial urbà que permeti connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb el nou SG-CI-11, enllaçant amb la carretera de Petra (Ma-3220), sense generar aprofitament lucratiu.
	AA-02	Ordenació proposada a l'àmbit 2, suspès per la prescripció 13.	Delimitació d'una AA per obtenir un espai lliure públic i un vial urbà que permeti connectar el carrer de Consolació amb el nou vial de circumval·lació (SG-CI-06), sense generar aprofitament lucratiu.

	AA-03	Ordenació proposada a l'àmbit 2, suspès per la prescripció 13.	Delimitació d'una AA per ampliar el Camí de Son Santos, seguint-ne el traçat propi, sense generar aprofitament lucratiu.
Annex IV. Pla especial de reforma interior del Turó		Prescripció 12 i informes I-01 i I-06.	Modificació de la Regulació i la Gestió del PERI, amb l'objectiu de facilitar-ne el desenvolupament, i inclusió del requeriment de regular les condicions d'estètica.

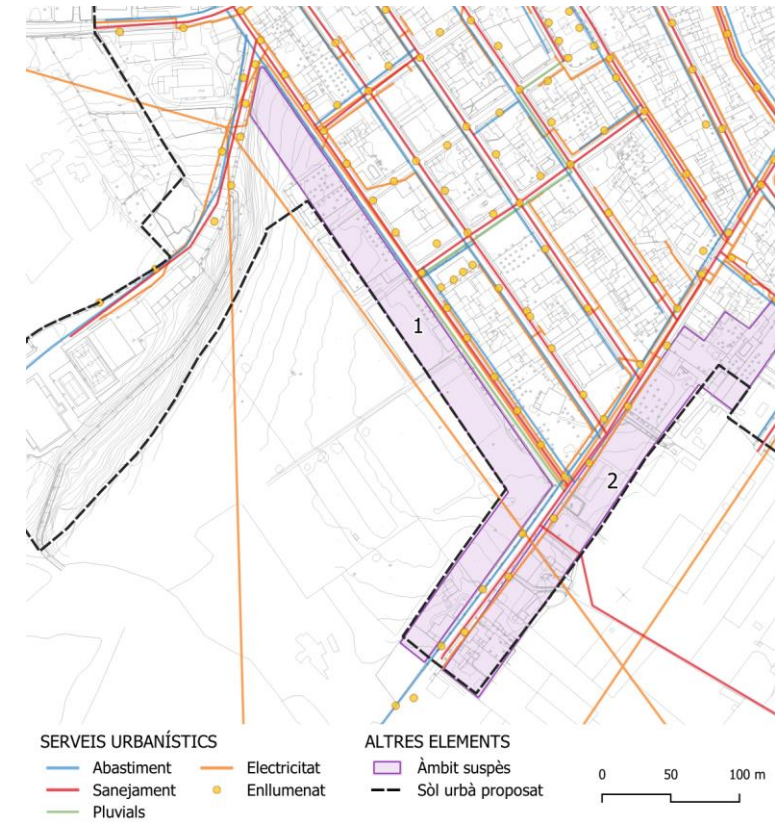
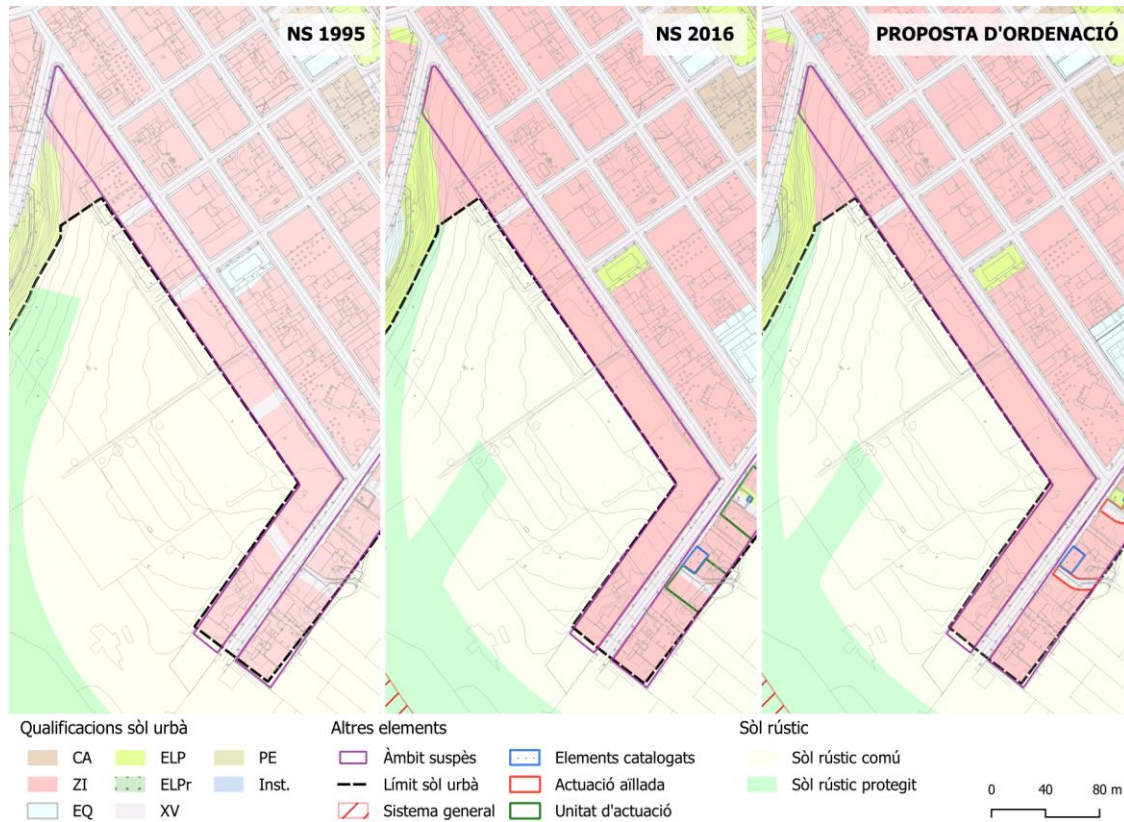
CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA		MOTIVACIÓ	DESCRIPCIÓ
Infraestructures existents de serveis urbanístics		Informe I-01.	Actualització de les infraestructures i xarxes corresponents a la gestió i distribució dels serveis urbanístics bàsics, en base a l'estudi tècnic realitzat (veure Document 4) que ha servit de punt de partida per elaborar la proposta d'ordenació dels àmbits suspensos per la prescripció 13.
APT carreteres		Prescripció 2 i informes I-01 i I-04.	Ajust dels límits de les franges d'APT de la xarxa primària i secundària, d'acord amb l'amplada previst a la Llei 5/1990 de carreteres de la CAIB.
Reserva viària		Prescripció 3 i informes I-01 i I-04.	Canvi de la representació gràfica de les franges de reserva viària, per diferenciar les corresponents a actuacions de condicionament del PDS de la prevista pel nou vial de circumval·lació (SG-CI-06).
SG-CI-05		Informe I-03.	Ampliació del sistema general corresponent a la depuradora.
Reordenació dels àmbits suspesos per la prescripció 13	Àmbit 1	Ordenació proposada a l'àmbit 1, suspès per la prescripció 13.	Es manté l'ordenació proposada a les NS de 2016.
	Àmbit 2	Ordenació proposada a l'àmbit 2, suspès per la prescripció 13.	Classificació com a sòl rústic d'una parcel·la, ampliació del camí de Son Santos seguint el traçat propi, obtenció del vial que connectarà amb la ronda (SG-CI-06) i d'un ELP, delimitació de les AA-02 i AA-03 i eliminació de les Unitats d'Execució existents a les NS de 2016.
	Àmbit 3	Ordenació proposada a l'àmbit 3, suspès per la prescripció 13.	Classificació com a sòl rústic d'una parcel·la.
	Àmbit 4	Ordenació proposada a l'àmbit 4, suspès per la prescripció 13.	Classificació com a sòl rústic de més de la meitat de l'àmbit, eliminació de les Unitats d'Execució existents a les NS de 2016 i delimitació de la UA-01.
	Àmbit 5	Ordenació proposada a l'àmbit 5, suspès per la prescripció 13.	Classificació com a sòl rústic de bona part de l'àmbit i previsió d'un nou vial per connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra. Delimitació de l'AA-01 i modificació del SG-CI-11 per obtenir i executar el vial.
	Àmbit 6	Ordenació proposada a l'àmbit 6, suspès per la prescripció 13.	Qualificació de l'espai interior de la illeta com a Espai Lliure Privat, garantint que totes les parcel·les disposin d'aprofitament lucratiu.
	Àmbit 7	Ordenació proposada a l'àmbit 7, suspès per la prescripció 13.	Classificació com a sòl rústic de la meitat de l'àmbit.
	Àmbit 8	Ordenació proposada a l'àmbit 8, suspès per la prescripció 13, i al·legació A-01.	Modificació del límit urbà i qualificació de l'espai interior de la illeta com a Espai Lliure Privat, garantint que totes les

			parcel·les disposin d'aprofitament lucratiu.
Domini públic hidràulic i afeccions		Adaptació a la cartografia oficial reconeguda pel PHIB 2022.	Substitució de la capa de torrents de les NS 2016 per la capa oficial de la xarxa hidrogràfica, amb la corresponent delimitació de la zona de policia.
Vial Carrer del Consistori		Prescripció 14, informe I-01, al·legació A-05, i per garantir els camins escolars segurs en consonància amb el Pla de Mobilitat municipal.	Obertura d'un tram de vial per donar continuïtat al Carrer del Consistori, però modificant-ne el traçat projectat a les NS de 1995 per minimitzar les parcel·les afectades.
Qualificació de la Plaça de la Constitució		Adequar el planejament a la realitat material i garantir la coherència amb el nou vial projectat al Carrer del Consistori.	Petita modificació dels límits de l'ELP de la Plaça de la Constitució per incloure la zona d'aparcament existent a la xarxa viària i ajustar el límit al nou vial projectat.
Àmbits de gestió	Eliminació de les UE existents	Ordenació proposada als àmbits suspesos per la prescripció 13.	Supressió de totes les Unitats d'Execució previstes a les NS de 2016.
	Delimitació UA-01	Ordenació proposada a l'àmbit 4, suspès per la prescripció 13.	Tancament de la trama urbana i donar sortida a dos carrers que acaben en cul-de-sac.
	Delimitació UA-02	Prescripció 14 i informe I-01.	Actuació de dotació en l'espai no edificat afectat per l'eliminació del vial projectat entre el carrer de la Princesa i el carrer de Fra Lluís Jaume i Vallespir.
	Delimitació AA-01	Ordenació proposada a l'àmbit 5, suspès per la prescripció 13.	Obtenció d'un vial urbà que permetrà connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb el nou SG-CI-11, enllaçant amb la carretera de Petra (Ma-3220), sense generar aprofitament lucratiu.
	Delimitació AA-02	Ordenació proposada a l'àmbit 2, suspès per la prescripció 13.	Obtenció d'un espai lliure públic i un vial urbà que permeti connectar el carrer de Consolació amb el nou vial de circumval·lació (SG-CI-06), sense generar aprofitament lucratiu.
	Delimitació AA-03	Ordenació proposada a l'àmbit 2, suspès per la prescripció 13.	Ampliació el Camí de Son Santos, seguint-ne el traçat propi, sense generar aprofitament lucratiu.
SG-CI-11		Ordenació proposada a l'àmbit 5, suspès per la prescripció 13.	Modificació del traçat i superfície del vial en sòl rústic que permetrà connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra (Ma-3220), a causa de la desclassificació a la part nord de l'àmbit 5.
Equipament (pista tennis)		Respondre a les necessitats educatives detectades al nucli urbà.	Canvi de l'ús detallat de l'equipament de la pista de tennis, que passa de ser equipament esportiu a equipament educatiu, per permetre l'ampliació de l'escola.
Canvis en el límit urbà		Ordenació proposada als àmbits suspesos per la prescripció 13.	Classificació com a sòl rústic de bona part dels àmbits suspesos, que es qualifiquen amb la categoria del sòl adjacent.

5.2 ORDENACIÓ DELS ÀMBITS SUSPESOS PER LA PRESCRIPCIÓ 13

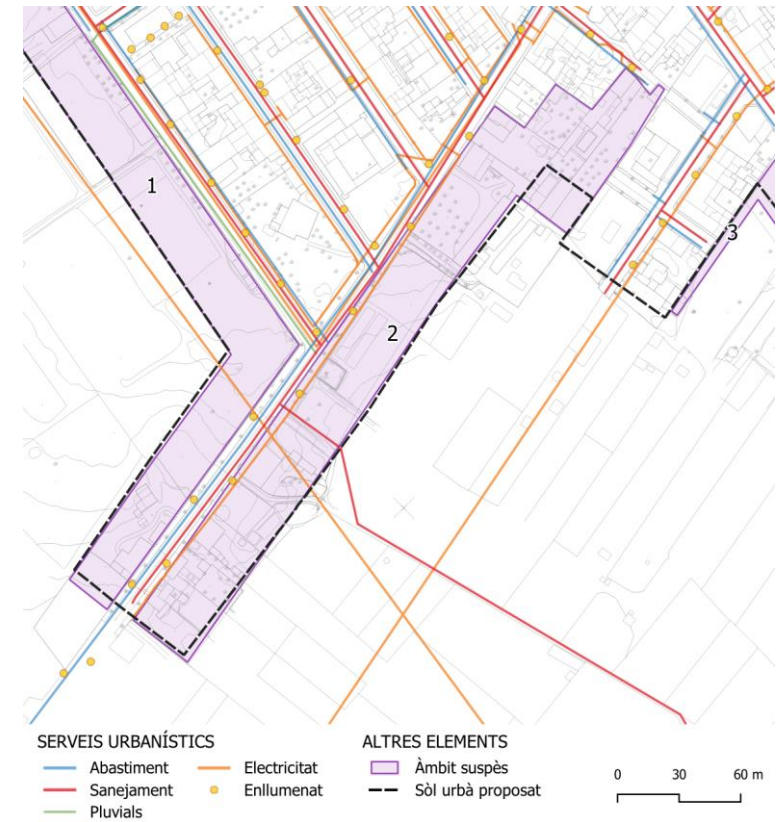
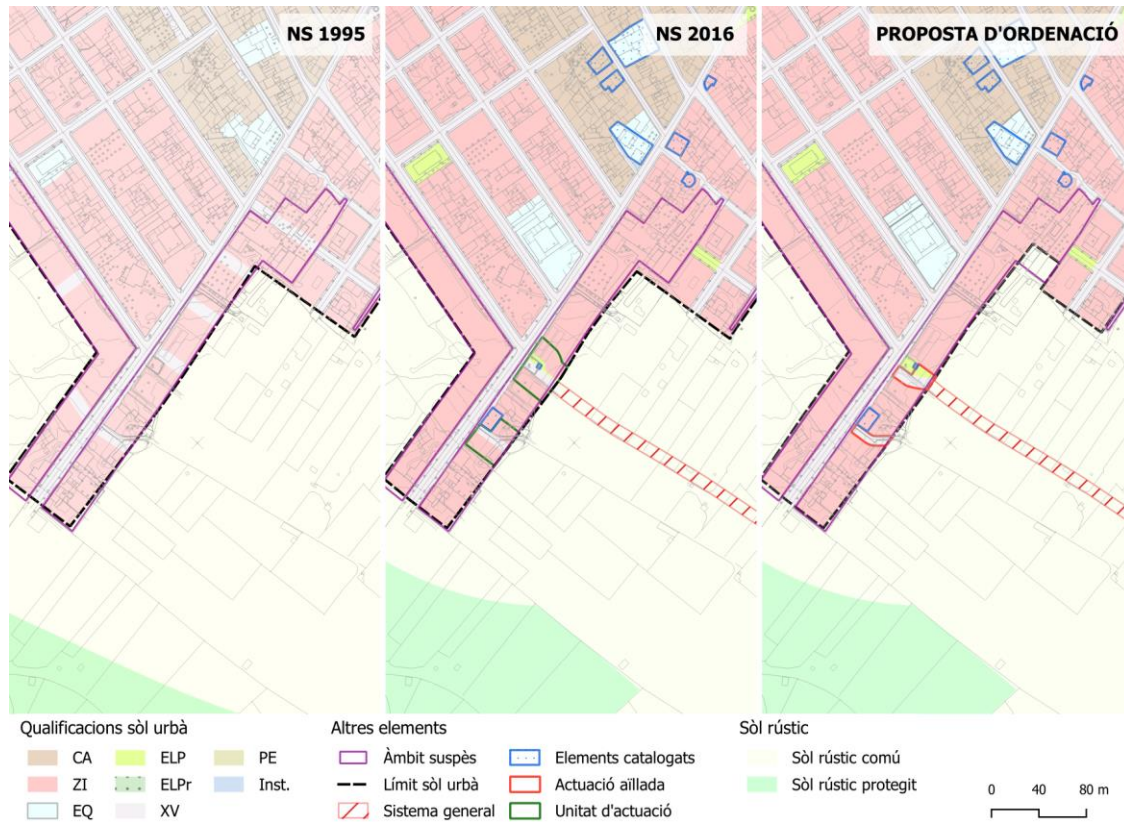
A continuació es presenta l'ordenació proposada pels àmbits suspesos per la prescripció 13 interposada per la CIOTU en l'acord d'aprovació definitiva de la revisió i adaptació de les NS al PTIM. Es presenta una comparativa de l'ordenament dels àmbits en els diferents instruments urbanístics i la justificació de la proposta final, en relació, també, amb la presència efectiva de serveis urbanístics.

ÀMBIT 1



Per les característiques de l'àmbit, es proposa mantenir com a sòl urbà totes les parcel·les afectades qualificades com a zona intensiva (ZI), atès que disposen dels serveis urbanístics necessaris per tenir la condició de solar i constitueixen, per tant, sòls vacants. Amb l'ordenació proposada per les NS de 2016 ja es limitava el creixement futur i es tancava la trama urbana. Es manté la proposta d'obertura del carrer Francesc Mas i Galmés per garantir l'accés a les finques rústiques posteriors.

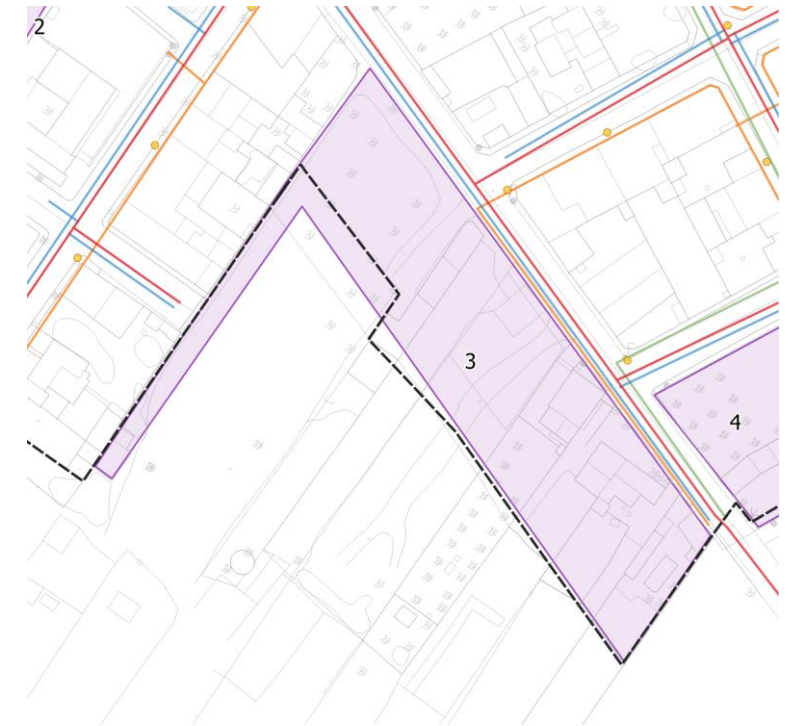
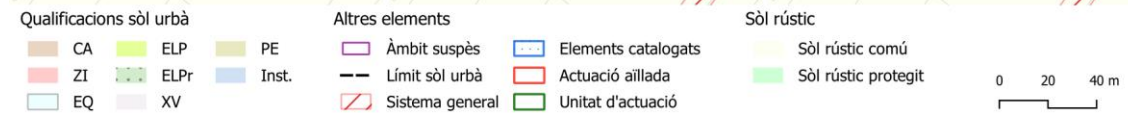
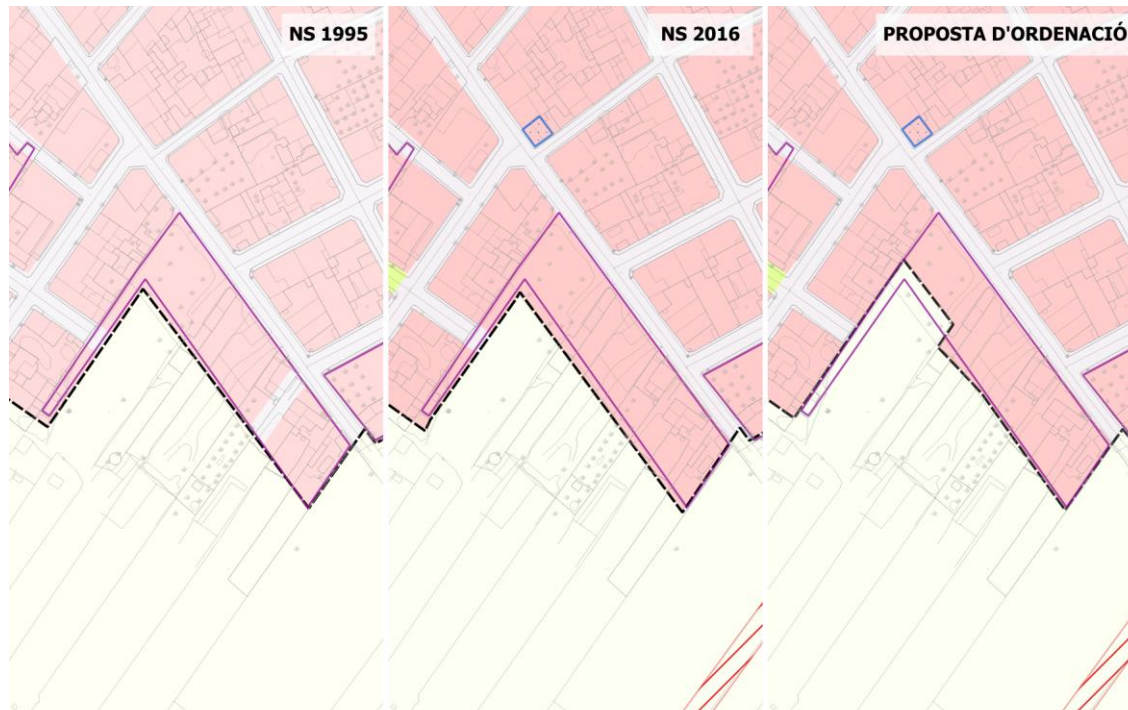
ÀMBIT 2



Es proposa mantenir com a sòl urbà, qualificat com a zona intensiva (ZI), totes les parcel·les afectades, excepte una que no compta amb cap dels serveis urbanístics bàsics i no disposa d'accés des de la via pública. Per tant, aquesta parcel·la (3529008ED0832N) no podrà adquirir la condició de solar i, en conseqüència, es qualifica com a sòl rústic comú (àrea de transició). Es manté l'obertura d'un nou vial per connectar el Carrer de Solanda amb el futur vial de circumval·lació previst (SG-CI-06), tot i que se'n modifica el traçat. Amb això es pretén mantenir la placeta existent i conservar l'element catalogat (PO-3 Pou de Son Santos), dotant l'entorn d'una millor qualitat visual i urbana, qualificant la zona com a Espai Lliure Públic. A fi d'obtenir l'ELP i el nou vial, es delimita una Actuació Aïllada (AA-02) per expropiar el sòl que actualment és de titularitat privada.

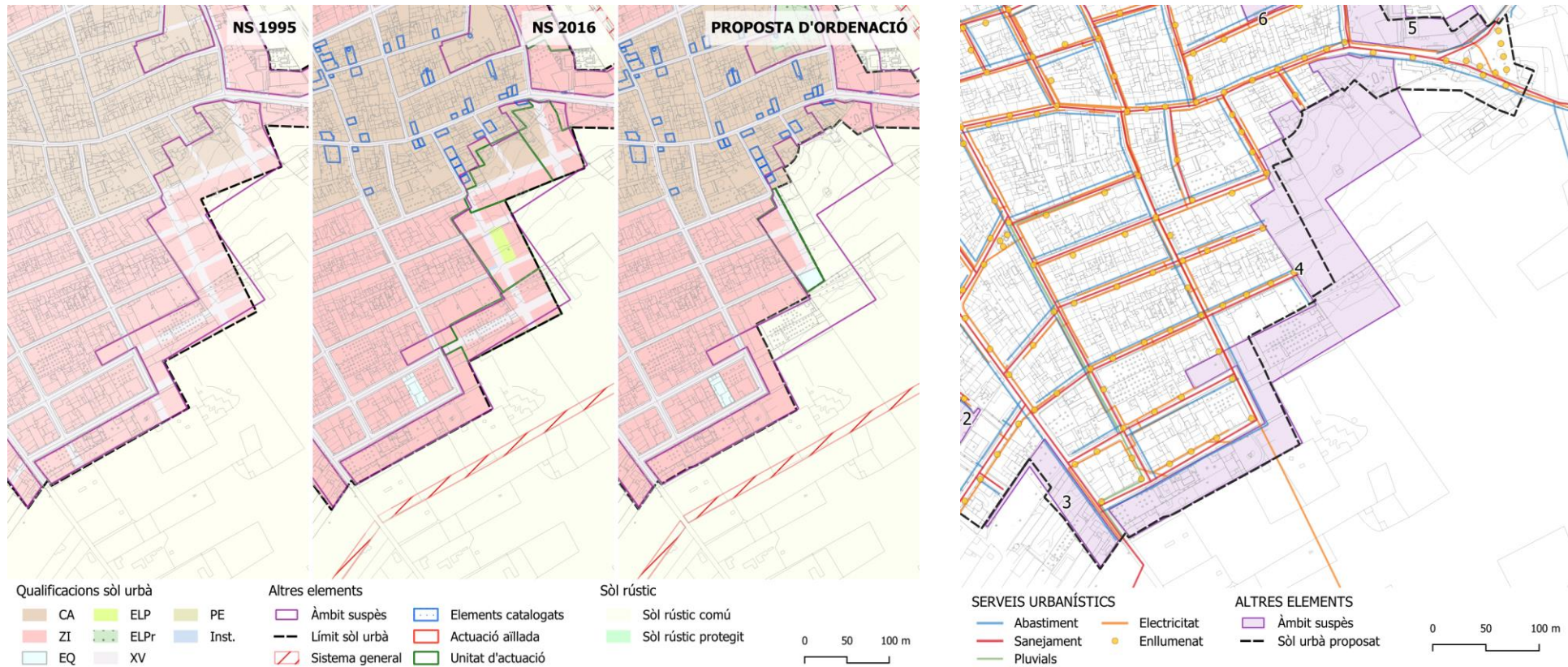
Finalment, es delimita una altra Actuació Aïllada (AA-03) per a l'expropiació de part de les parcel·les 3327001ED0832N i 3327002ED0832N a fi d'ampliar el Camí de Son Santos fins a una secció de 8 metres, però seguint-ne el traçat propi.

ÀMBIT 3



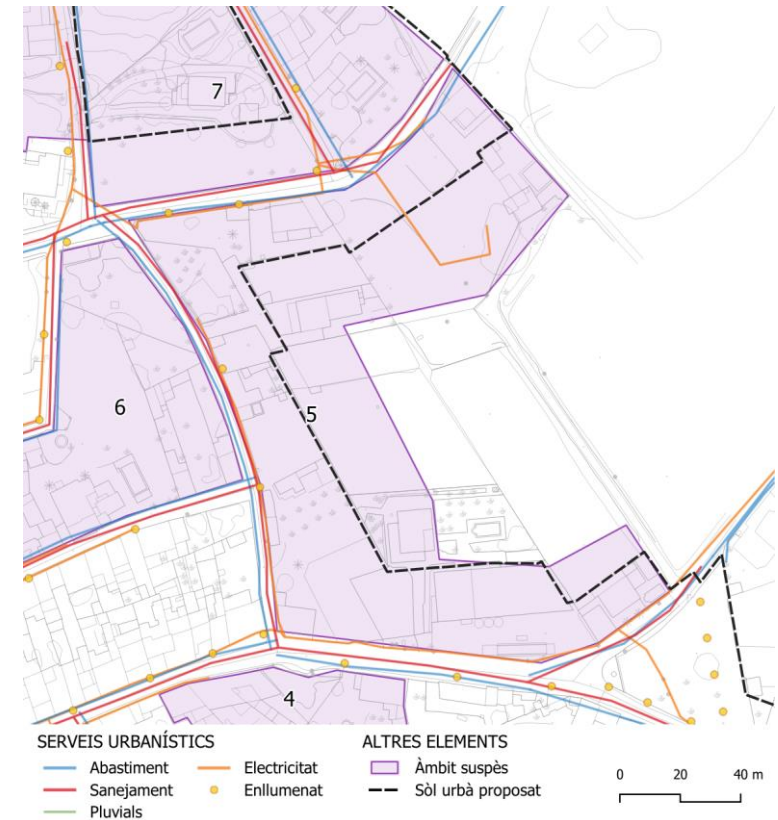
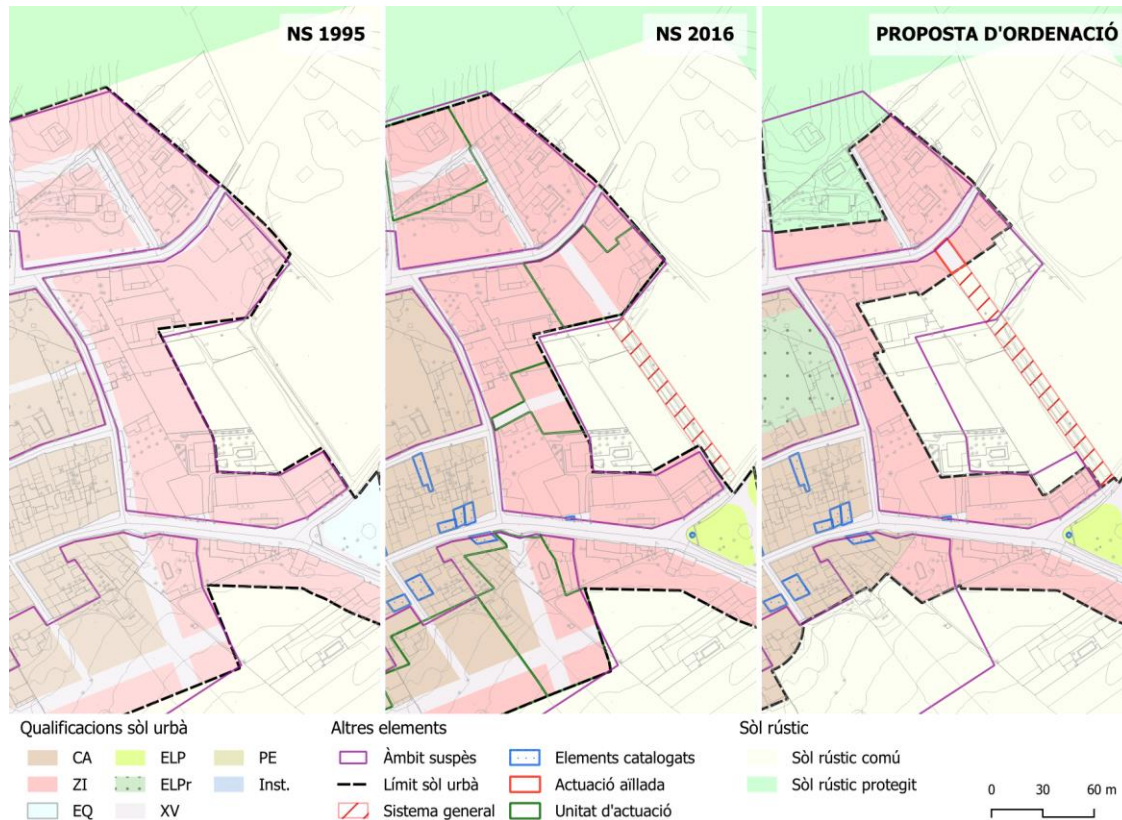
Per les característiques de l'àmbit, es proposa mantenir com a sòl urbà, qualificat com a zona intensiva (ZI), totes les parcel·les afectades, excepte una que no compta amb els serveis urbanístics bàsics i no disposa d'accés des de la via pública. Per tant, aquesta parcel·la (07049A00400006) no podrà adquirir la condició de solar i, en conseqüència, es qualifica com a sòl rústic comú (àrea de transició).

ÀMBIT 4



La proposta modifica considerablement el límit de sòl urbà vigent, classificant més de la meitat de l'àmbit com a sòl rústic comú (àrea de transició). Es mantenen com a sòl urbà directament ordenat aquelles parcel·les que tenen condició de solar, ja que compten amb serveis urbanístics. Es proposa delimitar una unitat d'actuació (UA-01) amb l'objectiu de tancar la trama urbana i donar sortida als dos carrers que actualment acaben en cul-de-sac. A l'apartat 5.1.3 es detallen les condicions d'ordenació d'aquesta UA, que inclou l'ordenació de sòl residencial, vials i d'un sòl destinat a equipament públic. El Document 2 inclou la fitxa d'ordenació d'aquest àmbit de gestió.

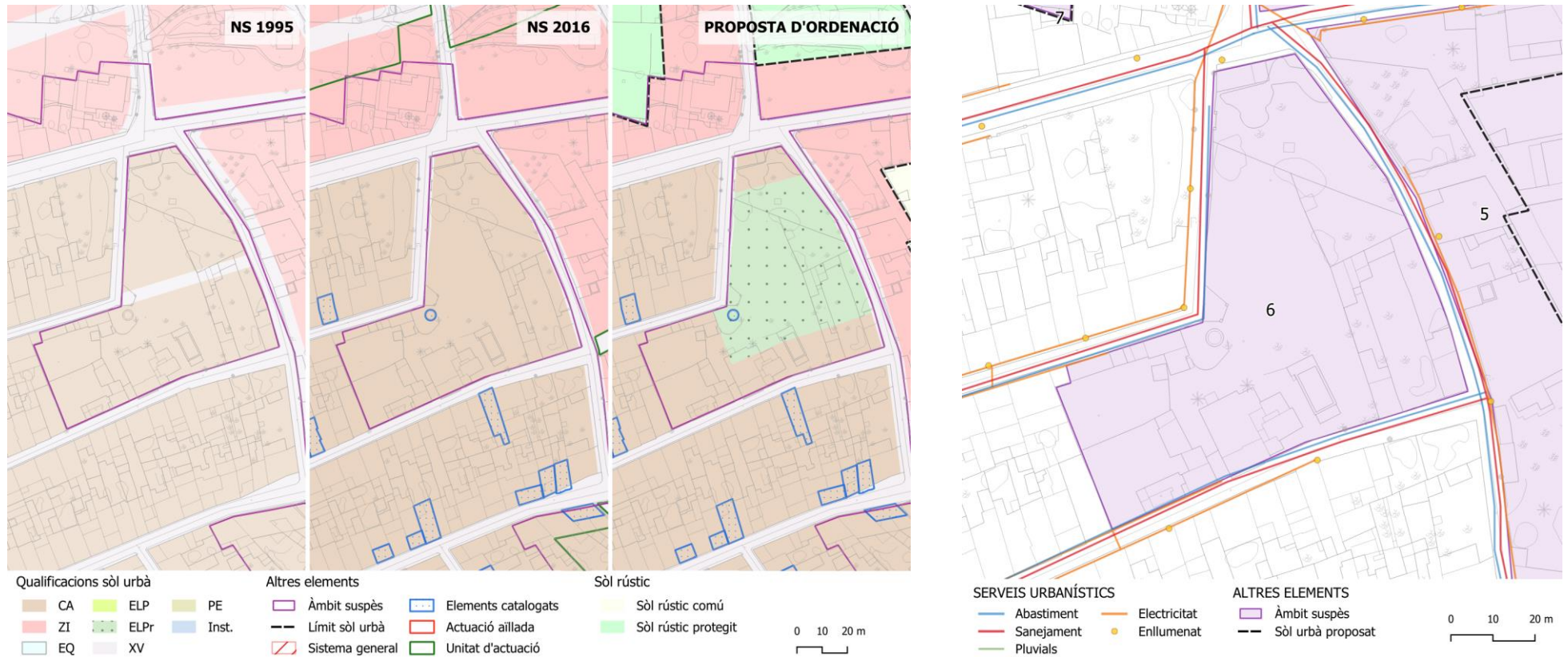
ÀMBIT 5



Es proposa mantenir com a sòl urbà, zona intensiva (ZI), únicament les parcel·les limítrofs amb els carrers existents, atès que disposen de tots els serveis urbanístics bàsics. Així, es classifiquen com a sòl rústic (àrea de transició) les parcel·les situades a l'interior de la illa, que no tenen la condició de sòl urbà, ni poden tenir-la sense necessitat de delimitar actuacions de transformació urbanística.

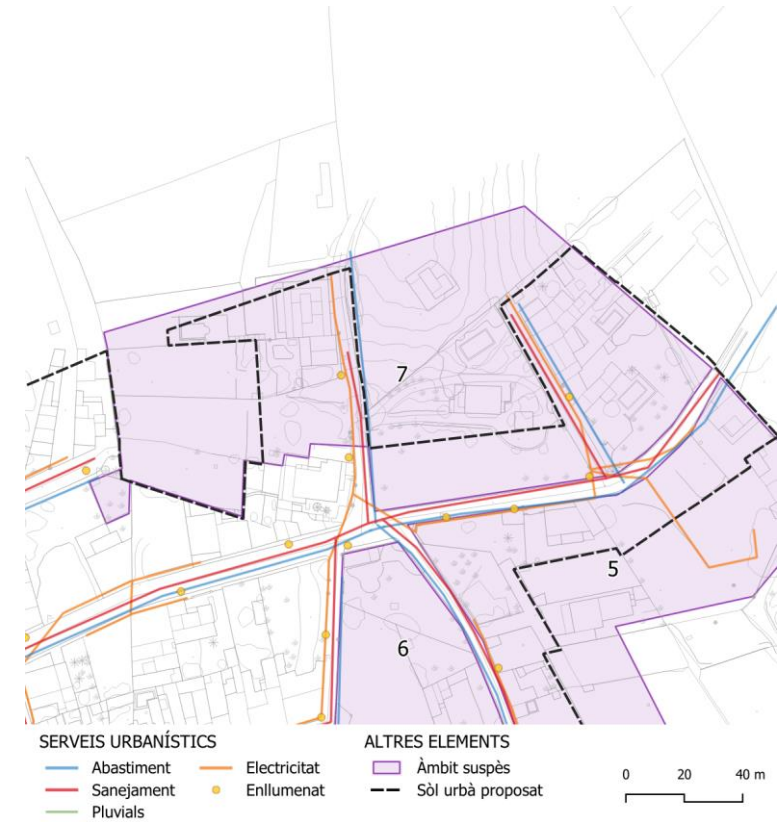
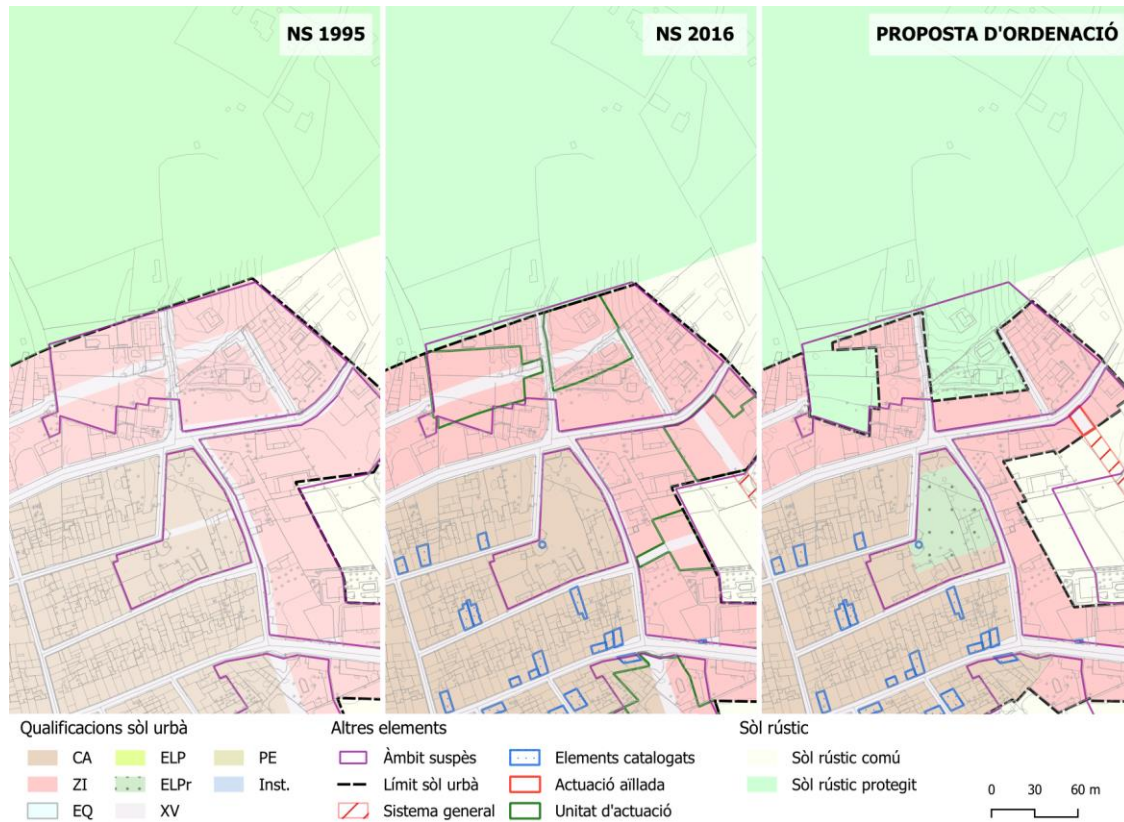
A més, amb l'objectiu de contribuir a millorar la mobilitat del nucli, es preveu l'obertura d'un vial, de 10 metres de secció, que connecti el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra a través del camí del Rafal Aixat. Per obtenir i executar la part urbana d'aquest vial es delimita una actuació aïllada (AA-01), mentre que la part en sòl rústic queda qualificada com un sistema general de comunicacions i infraestructures (SG-CI-11). El Document 2 presenta les fitxes d'ordenació tant de l'AA-01 com del SG-CI-11. Cal destacar que aquest Sistema General ja es preveia a les NS de 2016 però es modifica per ampliar-lo a l'extrem nord, a causa de la desclassificació de part de la zona nord de l'àmbit.

ÀMBIT 6



Es reordena l'àmbit, qualificant l'espai interior de la illa com a espai lliure privat (ELPr). L'espai lliure privat permet preservar una zona de titularitat privada amb característiques rellevants, protegint-la de l'edificació i l'ocupació del sòl. En aquest cas, es garanteix la bona conservació de les característiques de l'entorn de l'element catalogat present a l'àmbit (MO-4 Molí d'en Reüll). Tanmateix, s'assegura que totes les parcel·les disposin d'aprofitament lucratiu, mantenint la qualificació de casc antic (CA).

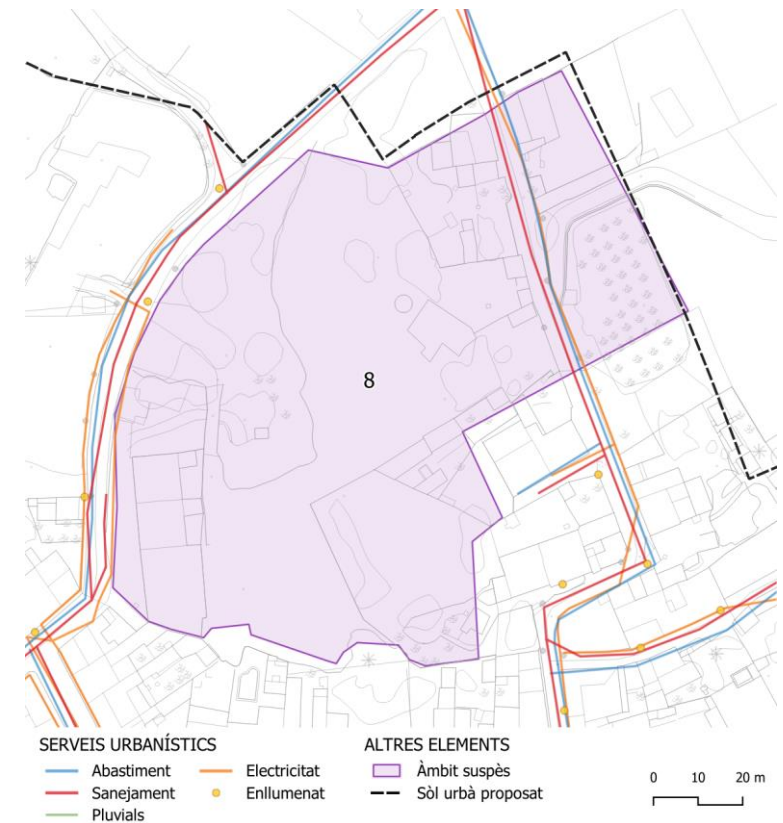
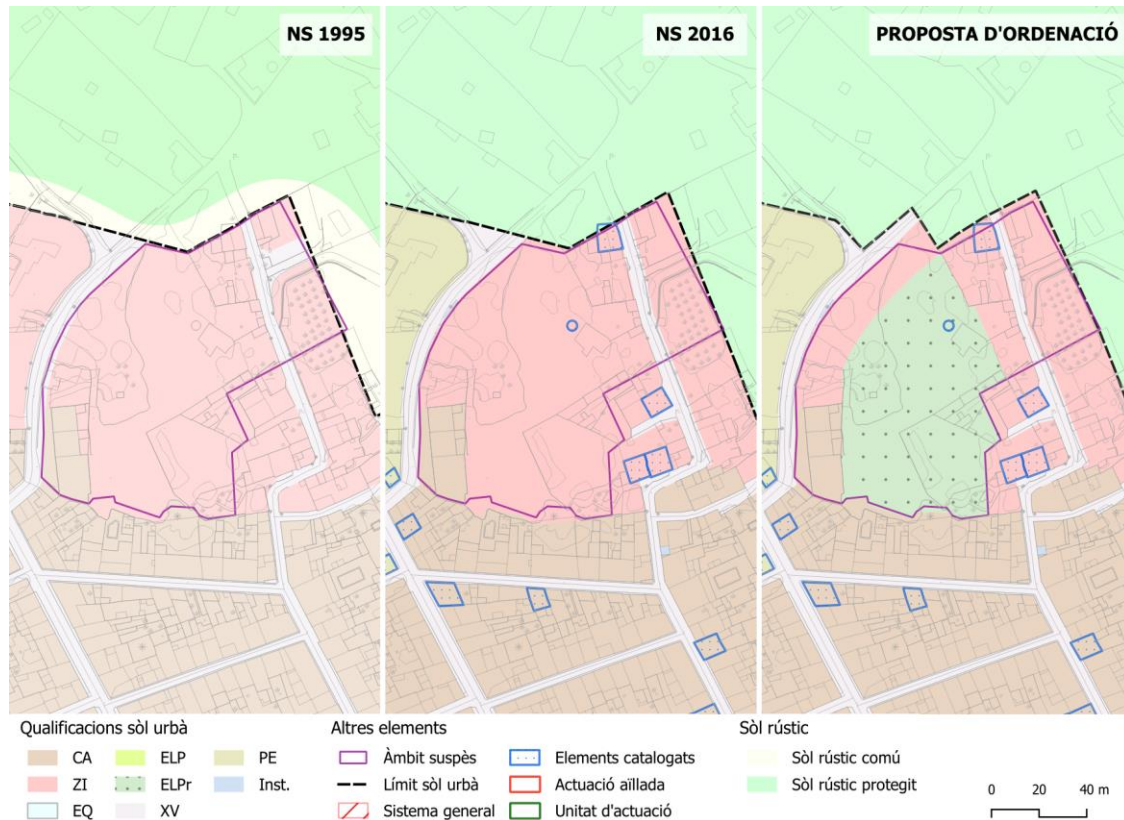
ÀMBIT 7



Es manté una part de l'àmbit com a sòl urbà amb qualificació de zona intensiva (ZI) i la resta es classifica com a sòl rústic (àrea protegida). La desclassificació del sòl es relaciona amb el fet d'estar inclòs a les Unitats d'Execució (UE) delimitades per les NS de 2016, ja que no disposa dels serveis urbanístics bàsics i presenta una topografia molt accidentada que en dificulta la viabilitat.

Respecte de la versió d'aquesta MP aprovada inicialment en data de 13 d'abril de 2023, s'ha incorporat al sòl urbà una zona que havia quedat classificada com a sòl rústic: una petita part de la parcel·la 07049A00900000, al final del carrer de la Unió, que no es va incloure en cap Unitat d'Execució a les NS de 2016. Es tracta d'un petit ajust del límit urbà per garantir la coherència del planejament, evitant deixar el sòl urbà en una forma massa irregular. No es delimita cap unitat de gestió ja que, en cas que sigui necessari, el propietari ha de completar urbanització d'acord amb article 29 de la LUIB.

ÀMBIT 8



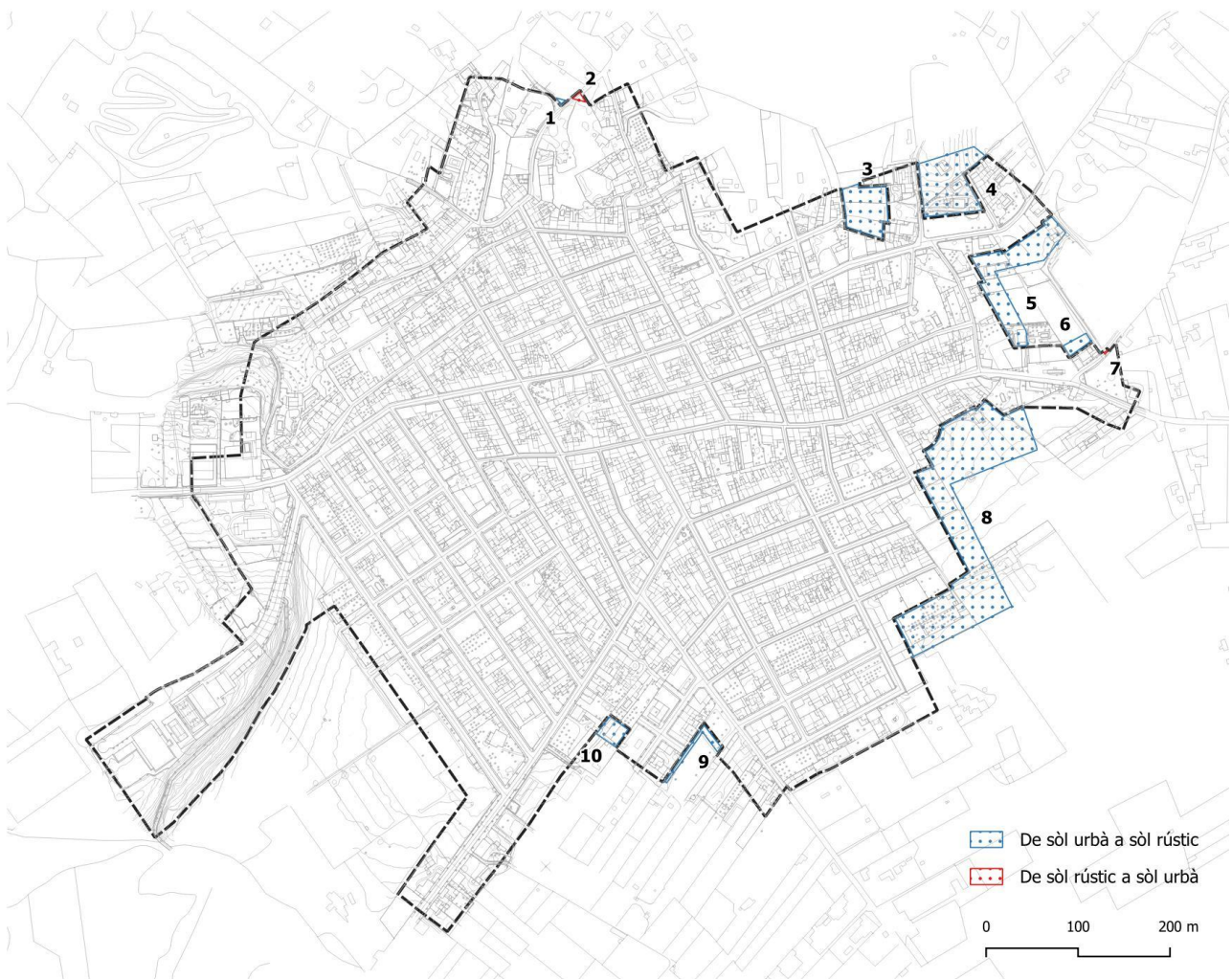
Es qualifica tot l'espai interior de la illeta com a espai lliure privat (ELPr), el qual permet preservar una zona de titularitat privada amb característiques rellevants, protegint-la de l'edificació i l'ocupació del sòl. Així, es garanteix la bona conservació de les característiques de l'entorn de l'element catalogat present a l'àmbit (MO-2 Molí de Cas Puput o d'en Maneta). Es modifica la línia de sòl urbà, incloent tota la parcel·la 07049A00900230, ja que el vial compta amb tots els serveis urbanístics al llarg de tota l'alineació de la parcel·la i, a més, no existeix cap límit físic o natural que justifiqui la segregació d'un romanent de parcel·la d'aquestes dimensions. L'extrem inferior oest de l'àmbit queda qualificat com a casc antic (CA), mentre que la resta d'alineació passa a zona intensiva (ZI), d'acord amb les determinacions de l'informe I-01 (veure Document 3).

Respecte de la versió d'aquesta MP, aprovada inicialment en data de 13 d'abril de 2023, s'ha continuat la zona intensiva (ZI) fins al límit urbà, ja que l'anterior proposa deixava la mateixa parcel·la privada (07049A00900230) totalment qualificada com a ELPr, sense atorgar-li aprofitament urbanístic.

5.3 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

5.3.1 Classificació de sòl

S'ha revisat el sòl urbà de Sant Joan, donant lloc a canvis en la classificació del sòl del municipi, especialment a causa de la nova proposta d'ordenació als àmbits suspesos per la prescripció 13 interposada per la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva de les NS de 2016.



Queda patent que pràcticament la totalitat dels canvis de classificació han consistit en àmbits que passen de sòl urbà a sòl rústic.

Identificador zona que passa de sòl urbà a sòl rústic	1	3 i 4	5 i 6	8	9	10
Àmbit suspès per la prescripció 13	Àmbit 8	Àmbit 7	Àmbit 5	Àmbit 4	Àmbit 3	Àmbit 2
Categoria de sòl rústic que se li atorga	Àrea protegida	Àrea protegida	Àrea de transició de creixement	Àrea de transició de creixement	Àrea de transició de creixement	Àrea de transició d'harmonització

Així, totes les àrees de sòl urbà que passen a sòl rústic s'han qualificat en coherència amb la categoria de l'entorn adjacent, com a Àrea protegida, Àrea de transició d'harmonització i Àrea de transició de creixement¹.

Per altra banda, només dues petites àrees (identificades com a 2 i 7 al plànol anterior, i relatives als àmbits 8 i 5 respectivament) es corresponen amb zones de sòl rústic que s'incorporen al sòl urbà. En ambdós casos, el canvi es relaciona amb petits ajustos del límit urbà que permetin dotar de coherència la zona i garantir una bona integració de les qualificacions i sistemes proposats.

En termes generals, el sòl urbà resultant de la proposta d'aquesta MP és de 512.979 m². Això suposa una reducció de 30.073 m² de sòl urbà respecte de les NS de 2016, més d'un 5,5% de disminució. A més, i només a títol informatiu, aquesta proposta redueix en més de 50.000 m² el sòl urbà delimitat a les NS de 1995.

Instrument de planejament	Superfície de sòl urbà
NS 1995	563.688 m ²
NS 2016	543.052 m ²
Modificació Puntual per al compliment de prescripcions	512.979 m²

Amb la nova proposta es planteja únicament una unitat d'actuació de renovació urbana (UA-01) d'escassa dimensió, amb una capacitat total de 13 habitatges, que té per objectiu tancar la trama urbana. En canvi, la resta d'actuacions urbanístiques responen a actuacions de dotació, o bé actuacions aïllades per a l'expropiació de terrenys destinats a dotacions públiques sense increment de l'aprofitament urbanístic.

Cal destacar que tots els canvis de classificació tenen l'objectiu final de limitar la possibilitat d'extensió de la taca urbana, controlar els usos i aprofitaments urbanístics, millorar la qualitat urbana i ajustar-se a la realitat dels serveis urbanístics existents.

5.3.2 Qualificació del sòl

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

Pel que fa a les qualificacions de Casc antic i Zona intensiva, cal fer esment també a les prescripcions 15, 16 i 17 i a l'informe del Servei Jurídic d'Urbanisme (I-01, veure Document 3). En base a aquestes, es modifica l'Índex d'Intensitat d'Ús Residencial (IUR) d'ambdues qualificacions:

- Casc Antic

Mentre que les NS de 2016 estableixen un IUR d'1 habitatge/80 m² de sòl edificable, l'actual proposta de MP estableix el següent índex, en base a les prescripcions 15, 16 i 17 i a l'informe del Servei Jurídic d'Urbanisme I-01 (veure Document 3):

¹ Amb l'aprovació definitiva de la MP núm. 3 del PTIM, s'unifiquen les zones classificades com a Àrea de transició de creixement (AT-c) i Àrea de transició d'harmonització (AT-h), passant a formar part de les Àrees de Transició (AT).

- 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", l'IUR és 1 habitatge/173 m² de sòl edificable.
- Parcel·les fora d'aquest àmbit, l'IUR és 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 superfícies requerides 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.

- Zona Intensiva

Mentre que les NS de 2016 estableixen un IUR d'1 habitatge/75 m² de sòl edificable, l'actual proposta de MP estableix el següent índex, en base a les prescripcions 15, 16 i 17 i a l'informe del Servei Jurídic d'Urbanisme I-01 (veure Document 3):

- 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", l'IUR és 1 habitatge/173 m² de sòl edificable.
- Parcel·les fora d'aquest àmbit, l'IUR és 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 superfícies requerides 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.

Així doncs, pel que fa l'IUR, aquestes dues qualificacions queden regulades de la mateixa manera. Aquesta nova proposta d'índex fa disminuir el número d'habitatges que s'hi poden executar, reduint també la capacitat de població del municipi respecte el planejament vigent.

Nova qualificació d'espais lliures privats

S'ha introduït un nou article a la normativa (Art. 59bis) per donar cabuda als espais de domini privat que formen part d'una parcel·la edificable però que, per les seves especials característiques, s'han de protegir de l'edificació i de l'ocupació del sòl. Per adequar el seu encaix s'ha afegit la concepció de la titularitat del sòl a l'article 59 existent, relatiu als espais lliures públics, al qual també s'han introduït condicionants relacionats amb la perspectiva de gènere. Tot seguit es presenten aquests dos articles.

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.*

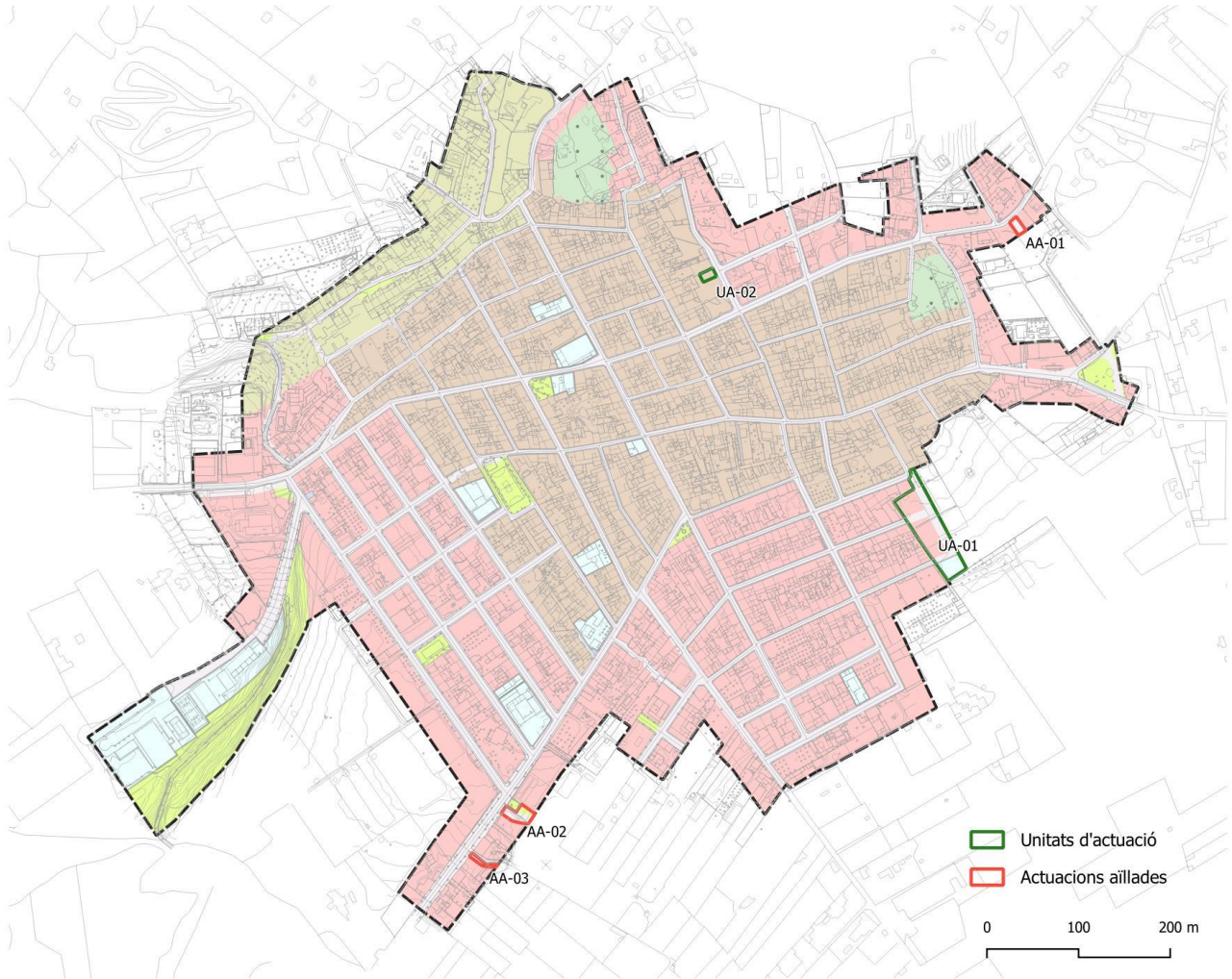
Aquesta nova qualificació es crea amb l'objectiu de preservar espais interior d'illeta que tenen rellevància per les seves característiques topogràfiques i paisatgístiques, i que es presenten elements catalogats. Així, es limiten l'ocupació del sòl i la implantació de noves edificacions a fi de preservar les condicions i l'entorn de l'element protegit. Concretament, es delimiten ELPr a l'interior de les illetes dels àmbits 6 i 8, suspesos per la prescripció 13.

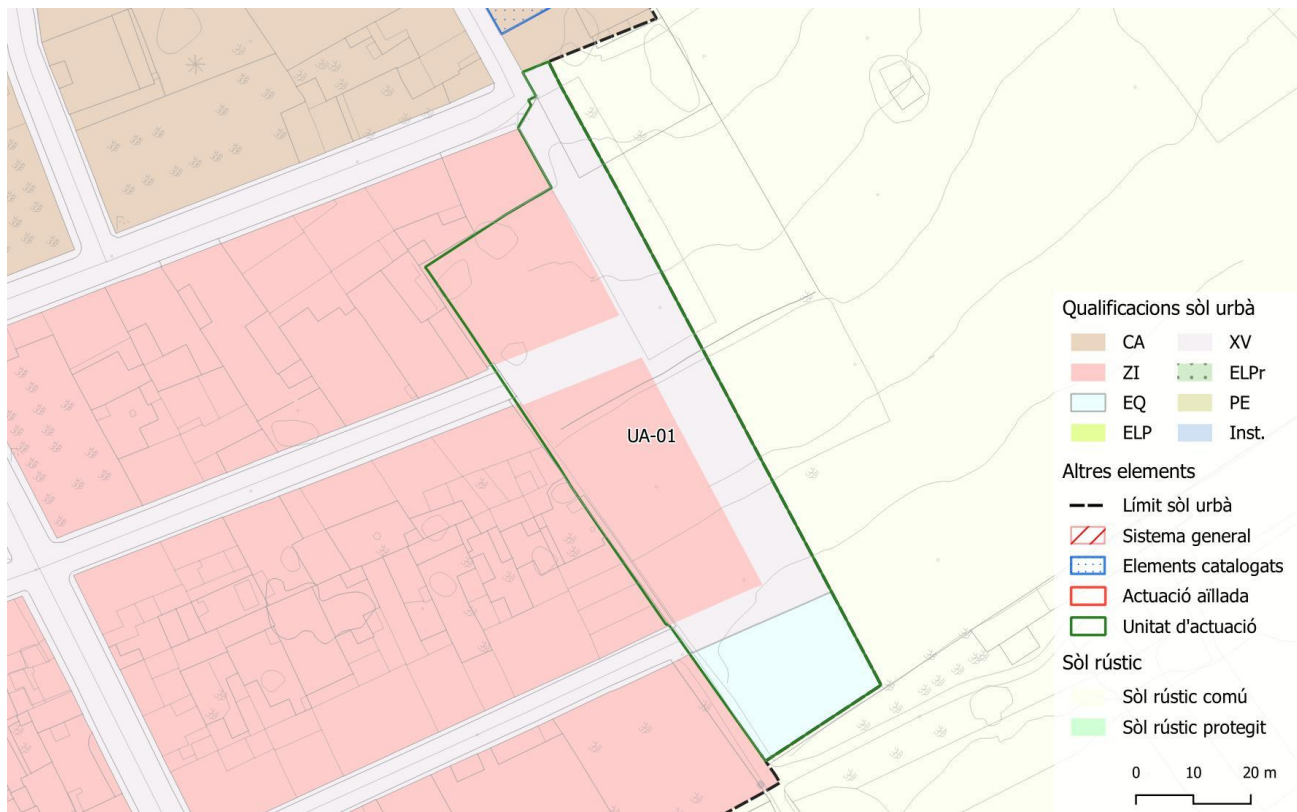
5.3.3 Actuacions urbanístiques

S'eliminen totes les Unitats d'Execució delimitades a les Normes Subsidiàries de 2016 i les corresponents fitxes d'ordenació i gestió de la normativa, ja aquestes UE afectaven exclusivament els àmbits suspesos per la prescripció 13 imposada per la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva de les NS de 2016.

Es proposa la delimitació de cinc actuacions urbanístiques que es corresponen, d'acord amb l'article 23 de la LUIB, amb dues actuacions de transformació urbanística i dues actuacions aïllades:

Actuacions de transformació urbanística	Actuació de renovació urbana	UA-01
	Actuació de dotació	UA-02
Actuacions aïllades		AA-01
		AA-02
		AA-03

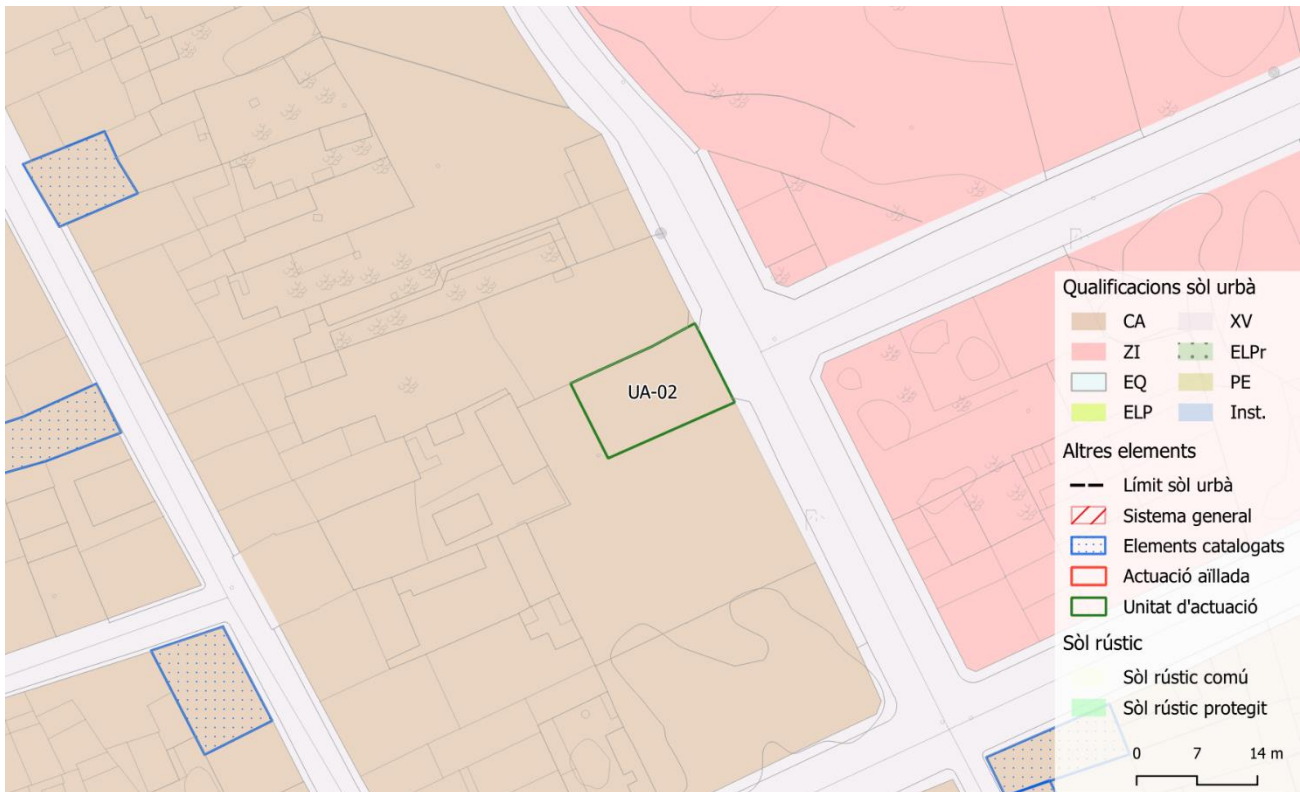




UA-01

Es troba situada al sud-est del nucli, fent contacte amb el carrers de la Miranda, de Llevant, d'Antoni Oliver i Gaià i del Progrés. Es tracta de la prolongació del carrer de la Mirada i tancament de la trama urbana, donant sortida als dos carrers que queden en cul-de-sac. Té una extensió de 3.328 m² i s'hi poden construir fins a 13 habitatges, en terrenys qualificats com a Zona Intensiva. També s'hi inclou un àmbit destinat a equipaments de 522 m².

En relació amb l'obligatorietat de destinar el 30% de l'edificabilitat residencial de les actuacions de renovació urbana a habitatges sotmesos a algun règim de protecció, no és possible en aquest cas. D'acord amb l'establert a l'article 73.8 del RLOUS, es poden exonerar de la reserva d'habitatge sotmès a algun tipus de protecció pública de les actuacions d'urbanització aquelles que es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu dels quals es destini predominantment a ús residencial i la seva execució no suposi l'edificació de més de 20 unitats d'habitatges.



UA-02

Es troba situada al nord del nucli, al carrer de la Princesa, front el carrer de la Unió. Abasta part de dues parcel·les (21 i 29) ubicades entre els carrers de la Princesa, de Fra Lluís Jaume Vallespir i de Francesc Mestre Mas, amb una superfície total de 154 m². Es tracta d'una actuació de dotació, ja que l'eliminació del vial projectat a les NS de 1995 suposa un increment de l'aprofitament en els espais no edificats inclosos dins la profunditat edificable, corresponent a terrenys qualificats com a Casc Antic. S'haurà de materialitzar la cessió d'aprofitament, que és d'un 15% respecte l'increment d'aprofitament. Cal destacar que les NS de 2016 ja varen preveure l'eliminació d'aquest vial però no es va determinar l'increment d'aprofitament que això suposava, ni cap instrument de gestió adequat per a l'àmbit.

	Parcel·la 21	Parcel·la 29
Superfície total de la parcel·la	321 m ²	231 m ²
Superfície de la part de la parcel·la no inclosa a l'àmbit de la UA-02	280 m ²	119 m ²
Superfície dins profunditat edificable	223 m ²	155 m ²
Superfície dins profunditat edificable no inclosa a l'àmbit de la UA-02	182 m ²	43 m ²
Índex d'edificabilitat	2 m ² / m ²	2 m ² /m ²
Número de plantes	3 plantes	3 plantes
Edificabilitat màxima permesa en l'ordenació anterior (amb la previsió del vial) *1	546 m ² st	129 m ² st
Edificabilitat màxima permesa en l'ordenació proposada (sense la previsió del vial) *2	642 m ² st	462 m ² st
Increment d'aprofitament	96 m²st	333 m²st

*1 La més restrictiva de les dues formes de càlcul:

- o superfície de la part de la parcel·la no inclosa en la UA-02 per l'índex d'edificabilitat
- o superfície dins profunditat edificable no inclosa en la UA-02 pel número de plantes

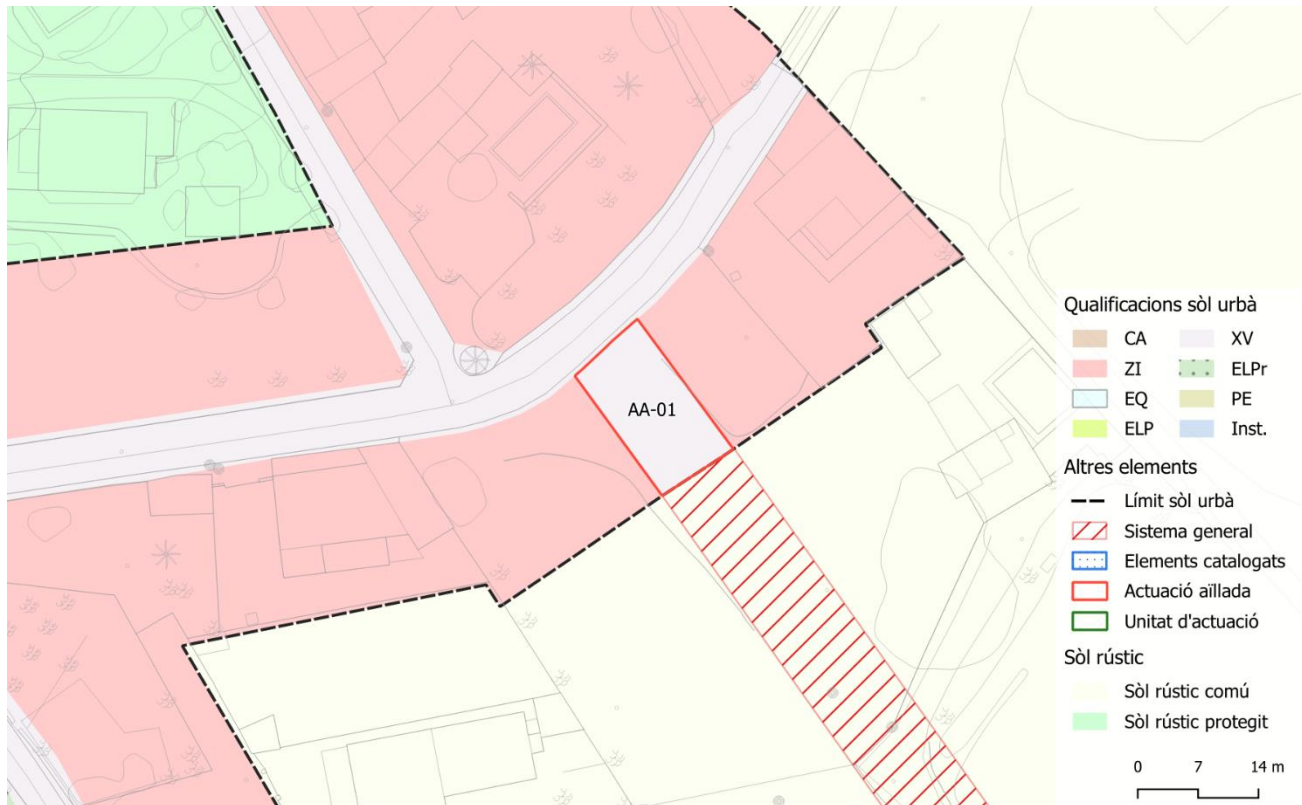
*2 La més restrictiva de les dues formes de càlcul:

- o superfície total de la parcel·la per l'índex d'edificabilitat
- o superfície dins profunditat edificable pel número de plantes

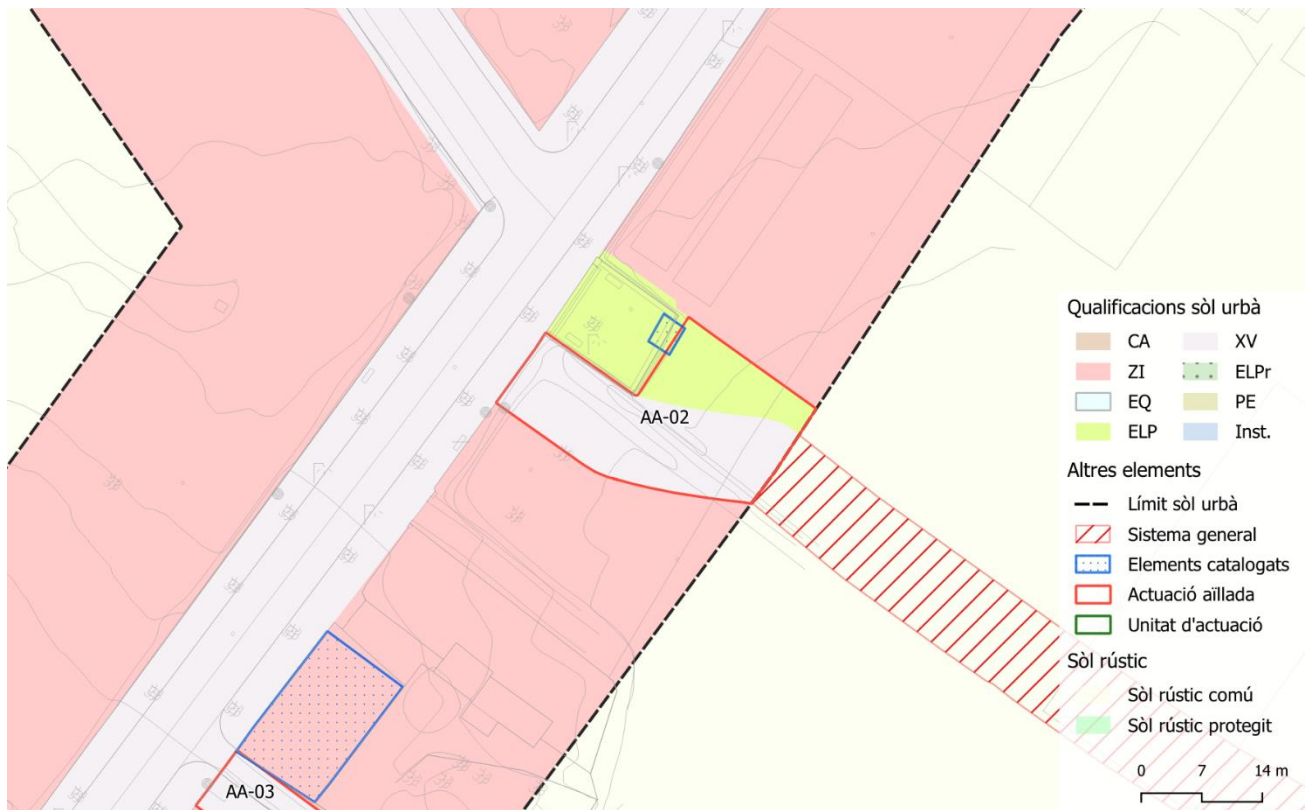


* Vial ja eliminat per les NS de 2016

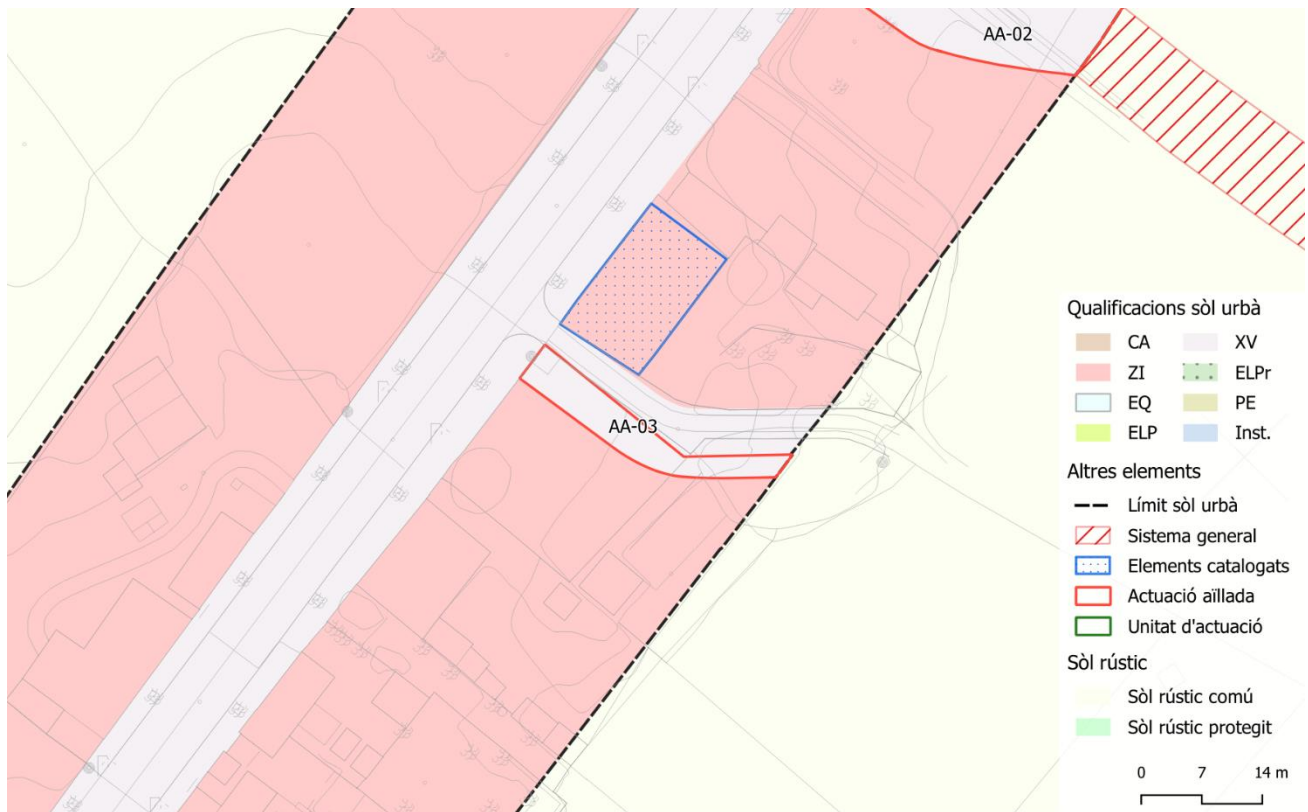
Ara bé, cal tenir en compte que l'IUR que s'estableix en la qualificació Casc Antic dins l'àmbit consolidat (el cas de les dues parcel·les afectades per la UA-02) és molt elevat, d'un habitatge cada 173 m² de sòl dins profunditat edificable. D'acord amb això, aquest increment d'aprofitament no dona lloc a un augment del número d'habitatges permesos a les parcel·les, que és d'1 habitatge en ambdues parcel·les.

**AA-01**

Es troba situada al nord-est del nucli, a la part final del carrer de Jaume Mas i Noguera, amb una superfície de 177 m². L'objectiu d'aquesta actuació és obtenir un nou vial que connecti 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 nou vial serà de 10 metres.

**AA-02**

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), amb una superfície de 449 m². 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.

**AA-03**

Es troba situada al sud-oest del nucli, al Camí de Son Santos, amb una superfície de 120 m². L'objectiu és ampliar el camí, seguint el traçat original, sense generar aprofitament lucratiu. La secció del vial serà de 8 metres.

El Document 2, que conté les Normes urbanístiques modificades, inclou la substitució de l'Annex III amb les fitxes d'ordenació completes de les actuacions urbanístiques delimitades.

5.4 ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

El sòl rústic del municipi es veu alterat per la present Modificació Puntual, de la següent manera:

- Canvis en la classificació del sòl, derivats de l'ordenació dels àmbits suspesos per la prescripció 13, així com per petits ajustos del límit urbà que permetin dotar de coherència la zona i garantir una bona integració de les qualificacions i sistemes proposats (veure apartat 5.3.1).
- Correcció de les APT de carreteres, d'acord amb l'establert a la Llei 5/1990 i l'informe del Servei d'Explotació i Conservació de carreteres del Consell Insular de Mallorca I-04 (veure Document 3).

La superfície de sòl rústic del terme municipal ha augmentat en 30.073 m². Concretament, respecte les NS de 2016, els canvis s'han centrat a les zones adjacents al nucli urbà. Així, mentre que no s'han produït canvis significatius en el sòl rústic protegit (només un lleuger augment en el SRP-Àrea

protegida), s'ha incrementat la superfície de sòl rústic comú, de l'àrea de transició (SRC-ATc i SRC-ATh).

5.5 SISTEMES GENERALS

La Modificació Puntual implica canvis en diversos Sistemes Generals delimitats per les Normes Subsidiàries aprovades definitivament l'any 2016.

Per una banda, es preveu l'ampliació del SG-CI-05, corresponent a l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) de Sant Joan, a sol·licitud d'ABAQUA, l'empresa pública autonòmica encarregada de la gestió d'aquesta infraestructura. Aquesta ampliació es realitza amb la incorporació de part de la parcel·la cadastral 07049A00400251, mitjançant l'expropiació de 1.999 m² que s'afegeixen als 2.209 m² actualment delimitats.

Per altra banda, es modifica el traçat del SG-CI-11, corresponent al nou vial de 10 metres de secció, que connecta el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra, a través del camí del Rafal Aixat, a fi de millorar la circulació del trànsit del nucli urbà. Concretament, el vial s'allarga per l'extrem superior fins a topar amb el nou vial delimitat per l'AA-01, a causa de la classificació com a sòl rústic de bona part de l'àmbit 5.

A més, es realitzen modificacions en algunes fitxes d'ordenació dels Sistemes Generals (SG-CI-04, SG-CI-06), relatives a la inclusió d'alguns condicionants, que no impliquen canvis cartogràfics ni de superfície dels SG.

6 LES XIFRES DE LA MODIFICACIÓ

En aquest apartat es presenten les xifres de la proposta final del planejament municipal, amb les ràtios i índex necessaris.

6.1 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

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

			Sup. (m ²)	%
SÒL RÚSTIC PROTEGIT	SRP-AANP-AL	Alt Nivell de Protecció d'Alzinars	79.307	0,21
	SRP-AANP-CI	Alt Nivell de Protecció de Cims	28.118	0,07
	SRP-AANP-UL	Alt Nivell de Protecció d'Ullastrar	1.788.386	4,64
	SRP-ANEI	Àrea Natural d'Especial Interès	1.073.720	2,79
	SRP-APT	Àrea de Protecció Territorial	*	*
	SRP-APR	Àrea de Prevenció de Riscs	*	*
	SRP-F	Forestal	1.617.886	4,20
	SRP-AF	Àrea Forestal	3.425.728	8,89
	SRP-AP	Àrea Protegida	10.912.928	28,32
SÒL RÚSTIC COMÚ	SRC-ATh	Àrea de Transició d'Harmonització	177.686	0,46
	SRC-ATc	Àrea de Transició de Creixement	83.716	0,22

	SRC-RG	Règim General	18.839.349	48,88
SÒL URBÀ	SU	Sòl Urbà	512.979	1,33
TOTAL			38.539.608	100,00

* No s'han considerat les APT de carreteres ni les APR ja que se superposen sobre altres categories de sòl rústic i actuen com a filtre. Així, no repercuteixen sobre les superfícies totals anteriors.

			Sup. (m ²)
SÒL RÚSTIC PROTEGIT	SRP-APT	Àrea de Protecció Territorial (de carreteres)	918.856
	SRP-APR	Àrea de Prevenció de Risc	10.589.257 *

* Aquesta superfície es correspon amb el sòl total afectat per APR. Cal tenir en compte que les diferents tipologies d'APR (d'inundació, d'incendi, d'esllavissament i d'erosió) sovint queden superposades.

6.2 SÒL URBÀ

Respecte del sòl urbà, i com ja s'ha explicat a l'apartat 5.3.1, a causa de la reordenació dels àmbits suspesos per la prescripció 13, s'ha classificat com a sòl rústic bona part d'aquests espais. Així, el sòl urbà s'ha reduït en 30.073 m², en comparació amb les NS de 2016. D'aquesta manera, es limita el creixement urbà exclusivament a les zones que ja disposen dels serveis urbanístics bàsics, per contenir la capacitat de població del municipi.

Respecte de les actuacions urbanístiques, s'eliminen totes les Unitats d'Execució previstes a les NS de 2016 i se'n delimiten 5 de noves. Queda patent que la major part d'aquestes actuacions són per obtenir sòls dotacionals i només la UA-01 dona lloc a nou sòl lucratiu que implica la construcció de fins a 13 habitatges.

Cal mencionar que la UA-02 suposa un increment del sostre edificable en les dues parcel·les afectades. Ara bé, a causa de l'IUR establert en Casc Antic consolidat, aquest augment de l'aprofitament no possibilita la implantació de més habitatges que els que es poden executar amb el manteniment del vial (veure apartat 5.3.3).

Àmbit de gestió	Tipus d'actuació	Sistema	Ús característic	Increment del núm. d'habitatges	Superfície (m ²)
UA-01	Actuació de renovació urbana	Compensació	Residencial	13	3.328
UA-02	Actuació de dotació	Reparcel·lació econòmica	Residencial	0	154
AA-01	Actuació aïllada	Expropiació	Xarxa viària	0	177
AA-02	Actuació aïllada	Expropiació	Xarxa viària i espai lliure públic	0	449
AA-03	Actuació aïllada	Expropiació	Xarxa viària	0	120
TOTAL				13	4.231

6.2.1 Qualificacions pel Sòl Urbà

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

Qualificació		Superfície (m ²)
Casc Antic	CA	150.076
Zona Intensiva	ZI	185.893
Equipament	EQ	20.920
Espai Lliure Públic	ELP	17.649
Espai Lliure Privat	ELPr	8.451
Pla Especial Turó *	PE	30.297 *
Instal·lacions urbanes	INST	215
Viari	XV	96.754
Viari per a vianants	XVP	263
Viari projectat	XVPR	2.461
Total		512.979

* Només inclou la superfície del Pla Especial destinada a ús residencials. La superfície corresponent a ELP, xarxa viària i passos per a vianants ja es té en compte en el còmput de superfície dotacional del conjunt del nucli urbà.

6.2.2 Espais Lliures Públics

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

	Superfície (m ²)	Tipus	Nom	Full
1	237	ELP	Carrer Mirador *	SU-1
2	188	ELP	Carrer Palma. Sa Matança	SU-1 / SU-3
3	12.047	SGEL	Son Juny	SU-3
4	501	ELP	Carrers Palma i Bellavista	SU-1
5	2.007	SGEL	Plaça de la Constitució	SU-1 / SU-3
6	680	ELP	Carrers Solanda, Mestre Francesca Joan i Santa Catalina Thomàs	SU-3
7	253	ELP	Carrers Consolació i Major	SU-3
8	1.074	ELP	Ctra Petra, Camí de Son Baró	SU-2
9	136	ELP	Carrers Mirador i Sol *	SU-1
10	251	ELP	Carrer Migjorn	SU-3
11	273	ELP	Carrer de Consolació, davant el carrer Solanda	SU-3
Total	17.649			

* ELP inclosos a l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior del Turó

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

- SG-EL-02, al turó de Son Juny. Superfície d'11.920 m². Plànol SR-4.
- SG-EL-08, al turó de Son Juny. Superfície de 6.600 m². Plànol SR-4.
- SG-EL-09, de Consolació. Superfície de 36.055 m². Plànol SR-4 i SR-6.

Així, doncs, la superfície dels sistemes generals d'espais lliures en sòl rústic és de 54.575 m², que sumats als 17.649 m² en sòl urbà, donen un total de 72.224 m².

La capacitat de població calculada és de **4.529 habitants** (veure apartat 6.3), cosa que suposa una **superfície d'espais lliures públics per habitant de 15,95 m²**, complint així amb la ràtio de 5 m² per habitant que preveu la legislació supramunicipal.

6.2.3 Equipaments i infraestructures

A la següent taula s'inclouen tots els equipaments i infraestructures (excepte la xarxa viària) existents i previstos al sòl urbà de Sant Joan, als quals cal afegir les dotacions previstes al sòl rústic.

	Nom	Tipus	Àrea (m²)	Estat	Full
1	Col·legi públic Son Juny	Educatiu i Esportiu	11.488	Existent	SU-03
2	Escoleta Sant Vicenç de Paül (c/ Monges)	Docent	711	Existent	SU-01
3	Església c/ Palma, c/ Major	Religiós	1.071	Existent	SU-01
4	Teatre c/ Palma	Cultural	526	Existent	SU-01
5	Ajuntament c/Major-c/Consistori	Administratiu	318	Existent	SU-01
6	Llar de Padrins. Plaça de la Constitució.	Sanitari - assistencial	1.362	Existent	SU-01 / SU-03
7	Escola de Música i dansa c/ Molins-c/ Bellavista	Docent i cultural	934	Existent	SU-03
8	Centre de Salut i Biblioteca municipal. Passeig Bartomeu Bauçà Oliver	Sanitari – assistencial i cultural	1.027	Existent	SU-03
9	Quarter de la guàrdia civil. Passeig Bartomeu Bauçà Oliver	Seguretat	1.993	Existent	SU-03
10	S'Escorxador. c/ Pare Ginard Bauçà- c/ la Pau	Cultural	625	Existent	SU-04
11	Pou camí des Revellar	Infraestructura	10	Existent	SU-01
12	Transformador C/ Fra Lluís Jaume i Vallespir	Infraestructura	13	Existent	SU-01
13	Clavegueram. Entre carrers Petra i Raval	Infraestructura	98	Existent	SU-02
14	Central telefònica. Carrer de Solanda	Infraestructura	43	Existent	SU-03
15	Transformador Passeig Joan Mas Matas	Infraestructura	13	Existent	SU-03
16	Transformador C/ Ponent	Infraestructura	26	Existent	SU-03
17	Transformador C/ Llevant	Infraestructura	12	Existent	SU-04
18	Equipament Sanitari. C/ Sta. Catalina Thomàs i Jaume II.	Sanitari	343	Proposat	SU-03
19	UA-01		522	Proposat	SU-04
Total			21.135		

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

Identificació	Tipus	Àrea (m²)
SG-EQ-01 (Residència geriàtrica)	SG-Equipaments	7.120
SG-CI-04 (Punt Verd)	SG-Comunicacions i infraestructures	1.400
SG-CI-05 (Estació depuradora) *	SG-Comunicacions i infraestructures	4.208 *
SG-CI-06 (Vial de circumval·lació)	SG-Comunicacions i infraestructures	10.854

SG-EQ-10 (Oratori i cementiri Consolació)	SG-Equipaments	5.937
Total		29.519

* Dels 4.208 m², n'hi ha 1.999 m² destinats a nou sòl per ampliació de l'EDAR.

Així doncs, la superfície total destinada a equipaments i infraestructures, tant en sòl urbà com en sòl rústic, és de 50.652 m².

6.3 CAPACITAT DE POBLACIÓ

Es calcula la capacitat de població segons el Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Per això, s'han definit els índexs d'intensitat d'ús de les diferents qualificacions a fi de determinar la capacitat màxima de població, considerant la ràtio de 2,5 habitants per habitatge.

Cal partir, també, de la delimitació de l'àmbit de sòl urbà consolidat per l'edificació en més d'un 90%, que es correspon amb l'àmbit de sòl urbà que presenta una trama urbana continua i un elevat grau de desenvolupament del planejament, sense considerar els àmbit de transformació urbanística. El plànol CON-1 presenta aquesta delimitació, que ocupa una superfície total de 302.648 m² i que integra terrenys amb qualificació de Casc Antic, principalment, i terrenys amb qualificació de Zona Intensiva, que tenen una tipologia semblant entre mitgeres i amb un aprofitament similar.

Àmbit consolidat

D'acord amb l'article 31.2 del RLUIBM, a l'àmbit de sòl urbà consolidat i no subjecte a actuacions de transformació urbanística es determinarà la capacitat de població en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.

Per a calcular la capacitat de població, en primer lloc, s'ha obtingut el total d'habitatges existents dins l'àmbit consolidat, d'acord amb les dades de cadastre 2025. Posteriorment, s'ha aplicat la ràtio establerta al reglament de la Llei 2/2014 de 2,5 habitatge per habitatge. Finalment, s'ha aplicat un factor de projecció sobre la població obtinguda per tal de determinar la població en un horitzó de 15 anys per a aquest àmbit.

L'any 2022, l'Institut Nacional d'Estadística (INE) va publicar un informe sobre les projeccions de la població per comunitats autònomes pel període 2022-2037. Aquestes projeccions de població intenten simular els efectes sobre la població i la seva evolució en el cas de mantenir-se les tendències demogràfiques actuals.

En aquest informe, tot i que moltes comunitats presenten projeccions negatives, a les Illes Balears s'hi preveu un increment important. De fet, és la comunitat autònoma que registra un major creixement relatiu de població.

A continuació es detallen els càlculs efectuats:

- Total d'habitatges existents dins l'àmbit consolidat (cadastre 2022): 790 habitatges.
- Aplicació de la ràtio (2,5 habitants/habitatge): 1.975 habitants (2022).
- Càlcul de població 15 anys segons projeccions de l'INE: 2.469 habitants (2037).

D'acord amb això, la població total dins l'àmbit consolidat podria situar-se en els **2.469 habitants** per a l'any 2037.

Àmbit no consolidat

La capacitat de població dins l'àmbit no consolidat s'ha calculat mitjançant l'ús de sistemes d'informació geogràfica, a partir del sòl edificable per a cada qualificació, i aplicant l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) definit, que és d'1 habitatges cada 100 m².

Aquest àmbit ocupa una superfície total de 171.435 m² i presenta 67.659 m² de sòl dins profunditat edificable (en qualificació de casc antic i de zona intensiva), sense tenir en compte l'àrea del Pla Especial de Reforma Interior del Turó ni la UA-01.

	Sòl edificable residencial	IUR	Habitatges	Població prevista
Casc Antic	3.747 m ²	100	38*	97*
Zona Intensiva	63.912 m ²	100	643*	1.617*

** El càlcul s'ha realitzat de manera independent per a cada una de les illetes qualificades com a CA i ZI. Per tant, no es pot dur a terme la divisió directa de tota la superfície edificable entre l'IUR. A més, al resultat de cada una de les illetes s'hi aplica l'arrodoniment d'acord amb les determinacions de les NS de Sant Joan.*

Per a les actuacions de transformació urbanística dins l'àmbit no consolidat, les fitxes d'ordenació presenten les característiques i el números d'habitatges màxims permesos a cada una.

	Habitatges	Població prevista
PERI del Turó	121	314
UA-01	13	33

Amb tot això, la capacitat de població de l'àmbit no consolidat es correspon amb la suma dels resultats anteriors, amb un total de **2.061 habitants**.

Total nucli urbà

Així doncs, la capacitat de població màxima total del nucli de Sant Joan per a l'any 2037 és de **4.529 habitants**.

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

La proposta de MP per al compliment de prescripcions implica la reordenació dels àmbits suspesos per la prescripció 13 interposada per la CIOTU a l'acord d'aprovació definitiva de les NS de 2016. Això suposa canvis en la classificació; en concret, el sòl urbà es redueix en 30.073 m², que passen a sòl rústic qualificats d'acord amb la categoria de sòl adjacent.

El conjunt de modificacions implica, a més, una reducció de la capacitat de població del nucli de Sant Joan. Així, d'acord amb els càlculs presentats a l'apartat 6.3 d'aquesta memòria, la capacitat de població de Sant Joan per a l'any 2037 és de 4.529 habitants.

Suficiència de recursos hídrics disponibles

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

1. Dades reals de l'abastiment

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

2. Població de fet

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

3. Dotació d'aigua

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

4. Assignació d'aigua

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

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

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

Tot l'anàlisi s'ha realitzat per al període 2016-2021, partint de les dades reals de l'abastiment cedides per l'Ajuntament i de la informació pública disponible, obtinguda el de febrer de 2023, a l'IBESTAT, al Registre d'empreses, activitats i establiments turístics del Consell de Mallorca i al Portal de l'Aigua,.

Dades reals de l'abastiment

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

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

Any	Subministrament (m ³)	Consum (m ³)	Pèrdues (m ³)	Pèrdues (%)
2016	104.747	81.834	22.913	21,87%
2017	102.562	80.758	21.804	21,26%
2018	100.478	74.478	26.000	25,88%

2019	111.746	87.301	24.445	21,88%
2020	116.154	90.745	25.409	21,88%
2021	112.791	85.609	27.182	24,10%

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

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

Població de fet

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

	Places 2022
Sant Joan	480
Mallorca	414.681
Proporció de places turístiques de Sant Joan sobre Mallorca	0,116%

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

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

Dotació d'aigua

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

Any	Població de fet Sant Joan	Subministrament (m ³)	Dotació	
			m ³ /persona·any	L/persona·dia
2016	2.332	104.747	45	123

2017	2.368	102.562	43	119
2018	2.379	100.478	42	116
2019	2.397	111.746	47	128
2020	2.225	116.154	52	143
2021	2.352	112.791	48	131
MITJANA 2016-2021	2.342	108.080	46	127

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

Assignació d'aigua

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

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

	Assignació a 2027 (hm³)
Proveïment urbà	0,334
Consum dispers	0,861
Total	1,195

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

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

Massa	Municipis que extreuen aigua de la massa	Aigua subministrada d'origen subterrani (2021)	
		Volum anual (hm³)*	Percentatge del municipi sobre el total de la massa
1815M4 Petra	Petra	0,128	24,81%
	Vilafranca	0,232	44,96%
	Sant Joan	0,156	30,23%
	Total	0,516	100,00%

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

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

		Assignació a 2027
Assignació a la massa per proveïment urbà i consum dispers (hm ³)		1,195
Percentatge corresponent a Sant Joan		30,23%
Assignació corresponent a Sant Joan	hm ³	0,361
	m ³	361.279

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

La capacitat de població màxima del nucli urbà, en el cas de desenvolupament complet del planejament, és de 4.529 habitants (veure apartat 6.3).

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

Capacitat de població màxima	4.529 habitants
Dotació d'aigua per al proveïment a la població	127 L/persona-dia
Demanda futura d'aigua	209.942 m³ anuals

La demanda d'aigua que es pot esperar quan s'hagi desenvolupat totalment el planejament és de **209.942 m³ anuals**.

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

Tot i que amb la captació existent actualment no es pot extreure la quantitat d'aigua necessària, amb la pròxima incorporació del sondeig A_S_13683 a la concessió vigent CAS_457 es podrà captar un volum anual de fins a 300.000 m³, que permetran satisfer la futura demanda (projecció a 15 anys i amb desenvolupament complet del planejament).

A més, i només a nivell informatiu, s'ha de destacar que la població màxima estimada a les NS aprovades definitivament l'any 2016 era de 4.734 habitants, cosa que suposaria un consum anual d'aigua de 219.445 m³ (9.503 m³ més que amb la proposta d'ordenació d'aquesta MP).

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

7 RESUM EXECUTIU

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

Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

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

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

Així mateix, l'article 82 del RLOUS, de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

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.

En data 13 d'abril 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. 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 les modificacions.

L'àmbit de la MP és tot el terme municipal, afectant tant al sol urbà com al sol rústic. Els canvis que es realitzen a l'ordenament vigent són de diverses tipologies, destacant l'alteració de la xarxa viària, l'ordenació dels àmbits suspesos tenint en consideració l'estudi dels serveis urbanístics, les modificacions a la normativa, i les actuacions de transformació urbanística, entre d'altres.

Així, els canvis normatius es presenten resumits a la taula següent:

CANVIS EN LA NORMATIVA	DESCRIPCIÓ
Article 2. Àmbit i vigència	Canvi de la vigència de les NS.
Article 9. Classificació del sòl	Canvi en la definició del sòl urbà i els serveis bàsics.

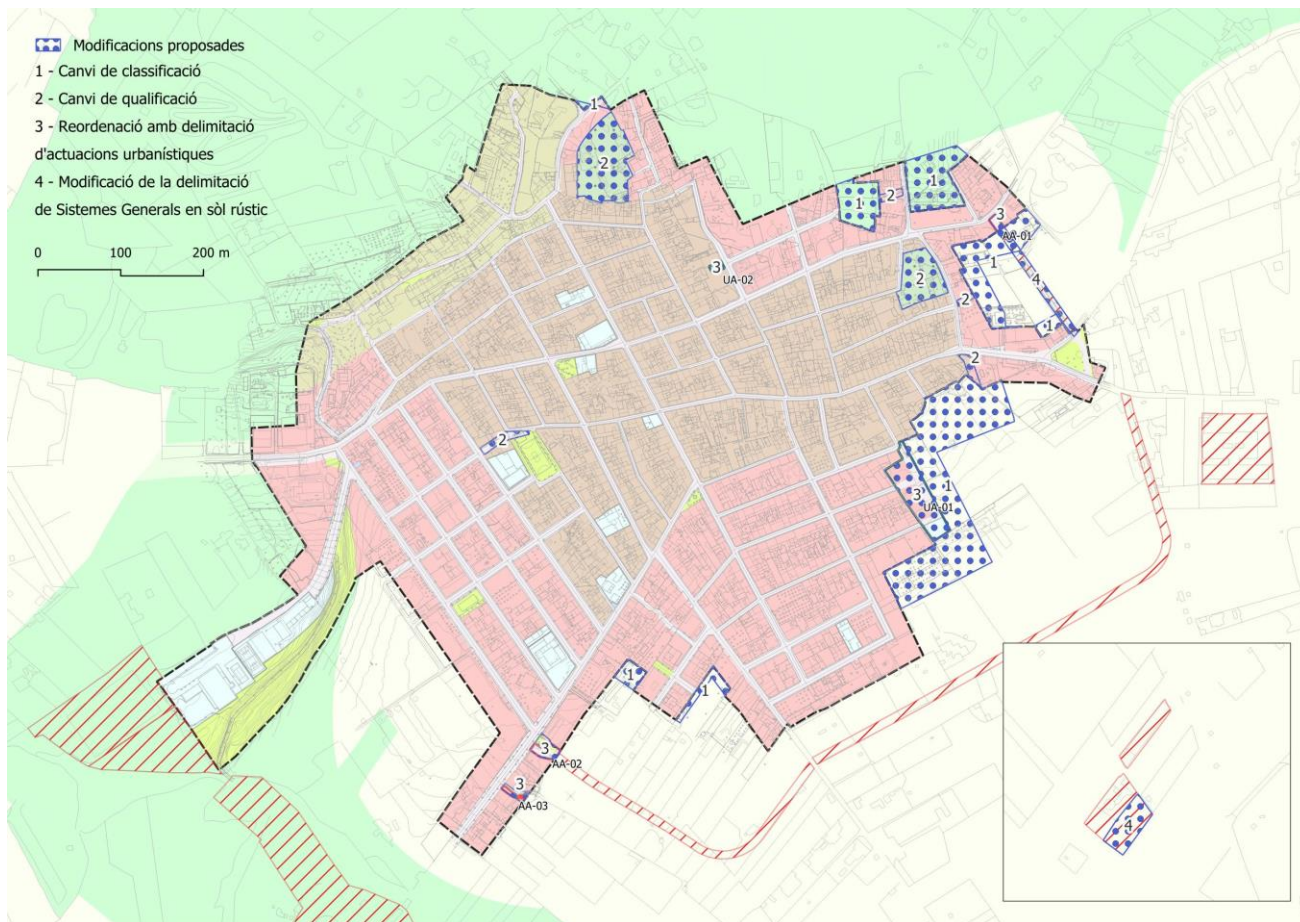
Article 57. Ús serveis públics	Canvi en la definició de l'ús comercial.	
Article 59. Ús d'espais lliures públics (ELP)	Concreció de la titularitat pública del sòl destinat a ELP i introducció de la perspectiva de gènere en aquests espais.	
Article 59 bis. Espais lliures Privats (ELPr)	Establiment de les condicions d'ordenació dels espais lliures privats.	
Article 67. Torrents	Inclusió de les determinacions relatives a les zones de policia de siques, canals i tàlvegs del PHIB 2022.	
Article 81. Zona d'àrees de protecció territorial (APT)	Completament de la definició de les APT.	
Article 94. Casc Antic. CA	Canvi en l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) dins l'àmbit de sòl consolidat, i concreció dels colors tradicionals admesos.	
Article 95. Zona Intensiva	Canvi en l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) dins l'àmbit de sòl consolidat.	
Article 117. Contingut de la llicència	Inclusió dels terminis per començar i acabar les obres.	
Disposició addicional tercera. Afeccions i servituds aeronàutiques	Completament de les condicions relatives a les servituds aeronàutiques i actualització de la normativa.	
Annex II. Regulació dels sistemes generals en sòl rústic	SG-CI-04	Inclusió de condicionants relatius al camí d'accés de la deixalleria.
	SG-CI-05	Ampliació del sistema general corresponent a la depuradora.
	SG-CI-06	Inclusió de concrecions relatives a la titularitat del vial de circumval·lació i de les autoritzacions necessàries.
	SG-CI-11	Vial en sòl rústic que permetrà connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra (Ma-3220) a través del Camí del Rafal Aixat, a fi de redirigir el trànsit rodat.
Annex III. Àmbits de gestió	Fitxes de les UE existents	Eliminació de totes les UE existents a les NS de 2016.
	UA-01	Delimitació d'una UA a fi de tancar la trama urbana i donar sortida a dos carrers que acaben en cul-de-sac.
	UA-02	Delimitació d'una actuació de dotació a causa de l'eliminació del vial projectat entre el carrer de la Princesa i el carrer de Fra Lluís Jaume i Vallespir.
	AA-01	Delimitació d'una AA per obtenir un vial urbà que permeti connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb el nou SG-CI-11, enllaçant amb la carretera de Petra (Ma-3220), sense generar aprofitament lucratiu.
	AA-02	Delimitació d'una AA per obtenir un espai lliure públic i un vial urbà que permeti connectar el carrer de Consolació amb el nou vial de circumval·lació (SG-CI-06), sense generar aprofitament lucratiu.
	AA-03	Delimitació d'una AA per ampliar el Camí de Son Santos, seguint-ne el traçat propi, sense generar aprofitament lucratiu.
Annex IV. Pla especial de reforma interior del Turó	Modificació de la Regulació i la Gestió del PERI, amb l'objectiu de facilitar-ne el desenvolupament, i inclusió del requeriment de regular les condicions d'estètica.	

Part de les modificacions normatives proposades es trasllada a la documentació gràfica del pla, així com l'ordenació dels àmbits suspesos i altres alteracions en l'ordenament:

CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA		DESCRIPCIÓ
APT carreteres		Ajust dels límits de les franges d'APT de la xarxa primària i secundària, d'acord amb l'amplada previst a la Llei 5/1990 de carreteres de la CAIB.
Reserva viària		Canvi de la representació gràfica de les franges de reserva viària, per diferenciar les corresponents a actuacions de condicionament del PDS de la prevista pel nou vial de circumval·lació (SG-CI-06).
SG-CI-05		Ampliació del sistema general corresponent a la depuradora.
Reordenació dels àmbits suspesos per la prescripció 13	Àmbit 1	Es manté l'ordenació proposada a les NS de 2016.
	Àmbit 2	Classificació com a sòl rústic d'una parcel·la, ampliació del camí de Son Santos seguint el traçat propi, obtenció del vial que connectarà amb la ronda (SG-CI-06) i d'un ELP, delimitació de les AA-02 i AA-03 i eliminació de les Unitats d'Execució existents a les NS de 2016.
	Àmbit 3	Classificació com a sòl rústic d'una parcel·la.
	Àmbit 4	Classificació com a sòl rústic de més de la meitat de l'àmbit, eliminació de les Unitats d'Execució existents a les NS de 2016 i delimitació de la UA-01.

	Àmbit 5	Classificació com a sòl rústic de bona part de l'àmbit i previsió d'un nou vial per connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra. Delimitació de l'AA-01 i modificació del SG-CI-11 per obtenir i executar el vial.
	Àmbit 6	Qualificació de l'espai interior de la illeta com a Espai Lliure Privat, garantint que totes les parcel·les disposin d'aprofitament lucratiu.
	Àmbit 7	Classificació com a sòl rústic de la meitat de l'àmbit.
	Àmbit 8	Modificació del límit urbà i qualificació de l'espai interior de la illeta com a Espai Lliure Privat, garantint que totes les parcel·les disposin d'aprofitament lucratiu.
Domini públic hidràulic i afeccions		Substitució de la capa de torrents de les NS 2016 per la capa oficial de la xarxa hidrogràfica, amb la corresponent delimitació de la zona de policia.
Vial Carrer del Consistori		Obertura d'un tram de vial per donar continuïtat al Carrer del Consistori, però modificant-ne el traçat projectat a les NS de 1995 per minimitzar les parcel·les afectades.
Qualificació de la Plaça de la Constitució		Petita modificació dels límits de l'ELP de la Plaça de la Constitució per incloure la zona d'aparcament existent a la xarxa viària i ajustar el límit al nou vial projectat.
Àmbits de gestió	Eliminació de les Unitats d'Execució existents	Supressió de totes les Unitats d'Execució previstes a les NS de 2016.
	Delimitació UA-01	Tancament de la trama urbana i donar sortida a dos carrers que acaben en cul-de-sac.
	Delimitació UA-02	Actuació de dotació en l'espai no edificat afectat per l'eliminació del vial projectat entre el carrer de la Princesa i el carrer de Fra Lluís Jaume i Vallespir.
	Delimitació AA-01	Obtenció d'un vial urbà que permetrà connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb el nou SG-CI-11, enllaçant amb la carretera de Petra (Ma-3220), sense generar aprofitament lucratiu.
	Delimitació AA-02	Obtenció d'un espai lliure públic i un vial urbà que permeti connectar el carrer de Consolació amb el nou vial de circumval·lació (SG-CI-06), sense generar aprofitament lucratiu.
	Delimitació AA-03	Ampliació el Camí de Son Santos, seguint-ne el traçat propi, sense generar aprofitament lucratiu.
SG-CI-11		Modificació del traçat i superfície del vial en sòl rústic que permetrà connectar el carrer de Jaume Mas i Noguera amb la carretera de Petra (Ma-3220), a causa de la desclassificació a la part nord de l'àmbit 5.
Equipament (pista tennis)		Canvi de l'ús detallat de l'equipament de la pista de tennis, que passa de ser equipament esportiu a equipament educatiu, per permetre l'ampliació de l'escola.
Canvis en el límit urbà		Classificació com a sòl rústic de bona part dels àmbits suspesos, que es qualifiquen amb la categoria del sòl adjacent.

Així, els canvis més rellevants en la planimetria de les Normes Subsidiàries es presenten al plànol d'informació MOD.



Finalment cal tenir en compte l'article 51 de la LUIB: en relació amb la suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències.

II. ESTUDIS ECONÒMICS

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

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

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

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

Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

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

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

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

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

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

Així doncs, d'acord amb els tres estudis econòmics requerits: el primer atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els

ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal, i el tercer atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació.

1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

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

Així, com s'ha exposat al llarg de la present Modificació puntual, s'eliminen les unitats d'execució existents a les NS de 2016, es delimiten cinc noves actuacions urbanístiques (UA-01, UA-02, AA-01, AA-02 i AA-03), i es modifiquen dos sistemes generals en sòl rústic (SG-CI-05 i SG-CI-11).

La MP també preveu modificar les fitxes d'ordenació de dos sistemes generals més (SG-CI-04 i SG-CI-06), tot i que aquests canvis no impliquen modificacions de la superfície. En conseqüència, no s'avalua de nou el seu impacte sobre la hisenda pública.

UNITATS D'ACTUACIÓ

Actuació de renovació urbanística

UA-01	Superfície (m ²)	3.328,21
	<i>Sistemes locals (m²)</i>	<i>1.830,01</i>
	<i>Sistemes generals (m²)</i>	<i>0,00</i>
	<i>Sòl lucratiu (m²)</i>	<i>1.498,20</i>
	Edificabilitat (m ²)	2.996,40
	Número d'habitatges	13

Actuació de dotació

UA-02	Superfície (m ²)	154,00
	<i>Sistemes locals (m²)</i>	<i>0,00</i>
	<i>Sistemes generals (m²)</i>	<i>0,00</i>
	<i>Sòl lucratiu (m²)</i>	<i>154,00</i>
	Increment d'edificabilitat (m ²)	429,00

ACTUACIONS AÏLLADES

	AA-01	AA-02	AA-03
Superfície (m ²)	177,45	449,15	119,97
Sistemes	Xarxa viària	Xarxa viària i ELP	Xarxa viària

SISTEMES GENERALS

	SG-CI-05	SG-CI-11
Superfície (m ²)	1.999,00	1.483,00
Sistemes	Depuradora	Xarxa viària

TITULARITAT DELS TERRENYS I OBTENCIÓ DEL SÒL

Els terrenys afectats per les actuacions proposades són de titularitat privada.

La UA-01 preveu la gestió mitjançant el sistema de compensació, així doncs, l'administració local no ha d'obtenir els sòls que es qualifiquen com a sòls públics i, per tant, no es genera despesa sobre la hisenda pública en aquest concepte, ja que s'haurà de cedir de manera obligatòria i gratuïta d'acord amb la legislació urbanística vigent. En canvi, la gestió de la UA-02 es preveu mitjançant el sistema de reparcel·lació econòmica, ja que es tracta d'una actuació de dotació.

En el cas de totes les actuacions aïllades i els sistemes generals, s'ha de realitzar l'expropiació del sòl per part de l'administració local, suposant una despesa sobre la hisenda pública.

TERMINIS DE DESENVOLUPAMENT

Programa d'actuació

Actuació	Termini execució previst des de l'aprovació definitiva de la modificació
UA-01	1r quadrienni
UA-02	1r quadrienni
AA-01	1r quadrienni
AA-02	2n quadrienni
AA-03	2n quadrienni
SG-CI-05	1r quadrienni
SG-CI-11	1r quadrienni

2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La finalitat de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) no és altra que analitzar l'impacte de les actuacions en la hisenda pública que produirà la implantació, el manteniment i la posada en funcionament de les dotacions i infraestructures previstes en les actuacions proposades.

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

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

Pel que fa a les despeses, cal tenir en compte que la UA-01, a banda d'incloure xarxa viària, conté també sòl dotacional per a la construcció d'un equipament públic. El cost d'implantació i posada en funcionament del trams de xarxa viària classificades com a sistemes locals van a càrrec de la junta de compensació que desenvolupi cada unitat i, per tant, no generaran despesa sobre l'administració

local. Quant al sòl qualificat com a equipament de la UA-01, el cost d'implantació i posada en funcionament, indistintament de ser sistema local o general, ha de ser costejat per l'administració local.

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

La UA-02, per ser una actuació de dotació, no comporta despeses per l'administració local.

Es preveuen els següents costos de posada en funcionament i manteniment, d'acord amb els costos d'urbanització² de la xarxa viària i de l'equipament com a base per al càlcul de preus. Aquests es basen en els següents percentatges:

- Equipaments:
 - Posada en funcionament: 0,10%
 - Manteniment: 1,00% (per quadrienni)
- Xarxa viària:
 - Posada en funcionament: 0,40%
 - Manteniment: 0,30% (per quadrienni)
- Espai lliure públic:
 - Posada en funcionalment: 0,10%
 - Manteniment: 0,50%

UA-01

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

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (1.307,79 m ²)	Obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 1.984,21 €/quadrienni. (496,05 €/any)
SL-EQ (522,22 m ²)		Implantació: 528.215,09 € Posada en funcionament: 528,22 € Manteniment: 21.128,60 €/quadrienni. (5.282,15 €/any)

² Els costos d'urbanització són els referents als del preu d'execució material (PEM). Aquest multiplica la superfície en metres quadrats pels costos d'urbanització calculats en base al Mètode simplificat de càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears. En l'apartat de viabilitat econòmica de les actuacions s'exposa com s'han calculat els costos d'urbanització de la xarxa viària. Pel que fa a l'equipament, s'ha calculat mitjançant la fórmula del Mètode simplificat on Q=1, M=1, C=2,00 (Edificis representatius) i el Mòdul del mes és el corresponent a setembre de 2022. Per l'espai lliure públic s'ha utilitzat un coeficient C=0,04 de condicionament de zona verda urbanística. Per a l'ampliació de la depuradora un coeficient C=2,60 d'Edificis oficials, no inclosos en altres apartats.

AA-01

Costos d'adquisició del sòl, implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local.

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (177,45 m ²)	1.731,12 €	Implantació: 22.435,89 € Posada en funcionament: 8.974,36 € Manteniment: 6.730,77 €/quadrienni. (1.682,69 €/any)

AA-02

Costos d'adquisició del sòl, implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local.

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (324,57m ²)	4.381,82 €	Implantació: 41.037,01 € Posada en funcionament: 16.414,80 € Manteniment: 12.311,10 €/quadrienni. (3.077,78 €/any)
SL-ELP (124,58 m ²)		Implantació: 2.520,20 € Posada en funcionament: 252,02 € Manteniment: 1.260,10 €/quadrienni. (315,03 €/any)

AA-03

Costos d'adquisició del sòl, implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local.

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (119,97 m ²)	1.619,60 €	Implantació: 15.168,41 € Posada en funcionament: 6.067,36 € Manteniment: 4.550,52 €/quadrienni. (1.137,63 €/any)

SG-CI-05

Costos d'adquisició del sòl, implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local i per ABAQUA, segons correspongui.

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL (Ajuntament)	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT (ABAQUA)
SG-CI (1.999,00 m ²)	19.501,91 €	Implantació: 2.628.533,08 € Posada en funcionament: 262.853,31 € Manteniment: 262.853,31 €/quadrienni. (65.713,33 €/any)

SG-CI-11

Costos d'adquisició del sòl, implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local.

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SG-XV (1.483,00 m ²)	14.467,90 €	Implantació: 30.000,50 € Posada en funcionament: 12.000,20 € Manteniment: 9.000,15 €/quadrienni. (2.250,04 €/any)

Resum de les despeses municipals

A continuació s'inclou una taula resum de les despeses:

Actuacions previstes	Programació	Puntuals (Costos d'adquisició del sòl, implantació i posada en funcionament)	Anuals (Manteniment)
UA-01	1r Q	528.743,30 €	5.778,20 €
AA-01	1r Q	33.141,37 €	1.682,69 €
AA-02	2n Q	64.605,86 €	3.392,80 €
AA-03	2n Q	22.855,36 €	1.137,63 €
SG-CI-05	1r Q	2.910.888,29 €	65.713,33 €
SG-CI-11	1r Q	56.468,59 €	2.250,04 €
Total		3.616.702,78 €	79.954,69 €

Programació	Puntuals (Costos d'adquisició del sòl, implantació i posada en funcionament)	Anuals (Manteniment)
1r Q	3.529.241,55 €	75.424,26 €
2n Q	87.461,22 €	4.530,43 €

Tipus	Import €
Adquisició del sòl	41.702,34 €
Implantació	3.267.910,17 €
Posada en funcionament	307.090,26 €
Total despeses puntuals	3.616.702,78 €
Manteniment dels sistemes	319.705,95 €/quadrienni 79.954,69 €/any

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

Els ingressos deriven de les actuacions proposades UA-01 i UA-02, programades per al primer quadrienni.

Estimació dels impostos municipals derivats dels principals tributs localsLlicències d'obra i ICIO

D'acord amb l'edificabilitat prevista a cada unitat d'actuació amb qualificació Zona Intensiva, l'ordenança fiscal reguladora de la taxa per a l'atorgament de llicències urbanístiques que estableix una quota tributària del percentatge del 0,5% sobre el cost total previst de la construcció³, i l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) que és del 3,00% dins el nucli urbà, els ingressos (€) a rebre per l'Ajuntament serien els següents:

UA-01	
Llicència d'obra	18.867,02 €
ICIO	113.202,12 €
Ingressos totals (€)	132.069,14 €

³ S'ha agafat de referència el Preu d'execució material (PEM). Es pot veure a la taula de l'apartat de viabilitat econòmica de les actuacions.

Impost sobre bens immobles (IBI)

D'altra banda cal tenir en compte també els ingressos anuals de l'impost sobre bens immobles (IBI), que suposa un 0,8% del valor cadastral. El valor cadastral s'ha calculat en base al Procediment de valoració col·lectiva de bens immobles de naturalesa urbana⁴.

	Número habitatges resultants	IBI
UA-01	13	11.615,84 €
Ingressos totals (€)		11.615,84 €

Estimació dels ingressos per cessions d'aprofitament

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

	Valor del sòl Cessió aprofitament públic
UA-01	54.004,09 €
UA-02	7.731,86 €
Ingressos totals (€)	61.735,95 €

Resum dels ingressos municipals

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

Unitat d'Actuació	Puntuals (Llicències d'obra, ICIO i valor sòl cessió)	Anuals (IBI)
UA-01	186.073,23 €	11.615,84 €
UA-02	7.731,86 €	0 €
Total	193.805,09 €	11.615,84 €

2.3 IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL**Comparativa de despeses i ingressos municipals**

	Diferència ingressos / despeses puntuals	Diferència ingressos / despeses anuals
1r Q	-3.335.436,47 €	-63.808,41 €
2n Q	-87.461,22 €	-4.530,43 €
Total	-3.422.897,69 €	-68.338,85 €

A partir dels resultats obtinguts es mostra com els costos o despeses de l'administració pública són molt elevats. Aquests s'atribueixen a la modificació del SG-CI-05 per a l'ampliació de l'EDAR.

⁴ Calculat amb la ponència de valoració de Montuïri, perquè de Sant Joan no hi ha dades disponibles (tampoc de Petra i de Vilafranca de Bonany).

Pressupost municipal

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

PRESSUPOST DE DESPESES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Capítol 1. Despeses de personal	688.851,48	747.056,00	812.537,54	815.492,13	835.879,43	856.776,42	878.195,83	900.150,73
Capítol 2. Despeses en bens corrents i serveis	788.420,00	828.928,00	1.148.342,11	1.013.206,89	1.038.537,06	1.064.500,49	1.091.113,00	1.118.390,83
Capítol 3. Despeses financeres	4.030,00	2.030,00	3.530,00	1.530,00	1.568,25	1.607,46	1.647,64	1.688,83
Capítol 4. Transferències corrents	299.693,11	362.144,00	141.310,89	356.790,61	365.710,38	374.853,13	384.224,46	393.830,07
Capítol 5. Fons de contingència i altres imprevists	4.000,00	0,00	0,00	32.762,40	33.581,46	34.421,00	35.281,52	36.163,56
Capítol 6. Inversions reals	111.800,00	82.800,00	82.800,00	19.952,39	20.451,20	20.962,48	21.486,54	22.023,71
Capítol 7. Transferències de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 8. Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9. Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total pressupost de despeses	1.896.794,59	2.022.958,00	2.188.520,54	2.239.734,42	2.295.727,78	2.353.120,98	2.411.948,99	2.472.247,73

PRESSUPOST D'INGRESSOS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Capítol 1. Impostos directes	660.380,51	706.000,00	729.000,00	755.000,00	773.875,00	793.221,88	813.052,42	833.378,73
Capítol 2. Impostos indirectes	90.000,00	125.000,00	108.000,00	108.000,00	110.700,00	113.467,50	116.304,19	119.211,79
Capítol 3. Taxes, preus públics i altres ingressos	419.212,09	467.052,43	577.848,07	594.008,40	608.858,61	624.080,08	639.682,08	655.674,13
Capítol 4. Transferències corrents	692.734,38	690.102,73	736.962,03	742.638,08	761.204,03	780.234,13	799.739,99	819.733,49
Capítol 5. Ingressos patrimonials	37.022,73	38.783,34	38.498,49	40.498,49	41.510,95	42.548,73	43.612,44	44.702,76
Capítol 6. Inversions reals	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 7. Transferències de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 8. Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9. Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total pressupost d'ingressos	1.899.349,71	2.026.938,50	2.190.308,59	2.240.144,97	2.296.148,59	2.353.552,32	2.412.391,12	2.472.700,90

Impacte econòmic de la modificació a la hisenda municipal

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

L'objectiu és relacionar el desenvolupament urbanístic previst i la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal. D'acord amb la taula comparativa d'ingressos i despeses, es preveuen uns elevats costos a càrrec del consistori municipal, principalment lligats a l'actuació d'ampliació de l'EDAR (SG-CI-05). Ara bé, cal tenir en compte que els costos atribuïts a l'ajuntament poden disposar de suport econòmic per part d'ABAQUA mitjançant subvencions o convenis aquí no prevists.

	Diferència ingressos / despeses puntuals	Diferència ingressos / despeses anuals
Total	-3.422.897,69 €	-68.338,85 €

Per tant, considerant com a despesa municipal només l'adquisició de sòl per al SG-CI-05 destinat a l'ampliació de l'EDAR, i suposant que el cost d'implantació, manteniment i funcionament provindrà de l'empresa pública autonòmica ABAQUA, els resultats de la diferència d'ingressos i despeses, tant puntuals com anuals, són molt diferents dels que s'han exposat anteriorment.

	Diferència ingressos / despeses puntuals	Diferència ingressos / despeses anuals
Total Ajuntament	-531.511,30 €	-2.625,52 €

Tenint en compte també la programació temporal de les actuacions dins la qual es preveu la seva execució (veure taula de Programa d'actuacions inclosa a l'apartat 1 d'aquests estudis econòmics), i considerant només l'adquisició de sòl per l'ampliació del SG-CI-05 en el primer quadrienni (és a dir, sense tenir en compte les despeses que assumirà ABAQUA), les despeses i ingressos prevists s'organitzen de la següent manera:

	Diferència ingressos / despeses puntuals	Diferència ingressos / despeses anuals
1r quadrienni	-444.050,08 €	1.904,91 €
2n quadrienni	-87.461,22 €	-4.530,43 €

D'acord amb la previsió pressupostària del consistori, es disposa d'un pressupost d'entorn a un milió d'euros anual i, per tant, la despesa prevista dins el primer quadrienni seria assumible per l'Ajuntament. A més, cal mencionar que les despeses que no puguin ser assumides mitjançant els pressupostos municipals, hauran d'afrontar-se amb el romanent de tresoreria per a despeses generals, i/o en cas de no ser suficient mitjançant subvencions d'altres administracions públiques.

Per altra banda, dins el primer quadrienni es preveuen uns ingressos de 193.805€, cosa que representa un 30% de les despeses a assumir en el mateix període.

3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

El present apartat incorpora l'avaluació econòmica de les unitats d'actuació previstes en aquesta modificació. Les dues UA delimitades en aquesta modificació puntual són: la UA-01, que constitueix una actuació de renovació urbana, i la UA-02, que és una actuació de dotació. Així, la UA-02 només requereix la materialització del 15% de la cessió d'aprofitament i, per tant, en aquest apartat únicament s'avalua la viabilitat econòmica de la UA-01.

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

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

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

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

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

Essent:

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

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

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

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

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

Essent:

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

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

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

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

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

b) (...) No afecta

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

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

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

La qualificació resultant dels terrenys afectats per la UA-01, que és la de Zona Intensiva en àmbit no consolidat (article 95), s'ordena d'acord amb les següents característiques urbanístiques:

- Aprofitament: 2 m²/m²
- IUR: 1/100 m²
- Plantes: PB+2
- Parcel·la mínima: 100 m²
- Façana mínima: 8 metres
- Ocupació: per profunditat edificable (grafiada als plànols, de 14 metres en aquest cas)

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

3.1 VALORACIÓ DEL SÒL

3.1.1 Determinació del valor de venda

El valor de venda (V_v) es calcula sobre la base d'un estudi de mercat. L'objectiu de l'estudi de mercat és la determinació del Valor de venda (V_v) mitjà de l'àmbit per a una tipologia i ús concret. Per fer-ho s'han recollit diferents mostres d'anuncis de venda d'habitatges del nucli de Sant Joan. A l'Annex II s'exposa la metodologia utilitzada entorn a l'estudi de mercat, el tractament de les mostres i la determinació del valor final. El valor de venda (V_v) obtingut és de **1.922,04 €/m²**

3.1.2 Determinació del valor de construcció

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

	Valors
Coeficient de qualitat (Q)	1,00
Coeficient moderador (M)	1,00
Coeficient C	2,00 ⁵
Mòdul del mes (desembre 2022)	505,74 €
Preu d'execució material (PEM)	1.011,48 €/m²

Així mateix, al valor obtingut anteriorment (PEM) s'hi han aplicat altres despeses associades a la construcció, amb els percentatges següents:

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

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

3.1.3 Determinació de les despeses d'urbanització

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

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

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

G	PEM per actuació PEMu * Superfície (m ²)
UA-01	165.350,43 €

Sobre el Preu d'execució material de la UA-01 s'apliquen les següents despeses associades:

	Valors %
Despeses generals i benefici industrial	19,00 %
Indemnitzacions	0,00 %

⁵ S'utilitza un Coeficient C de valor 2,00 i no el que correspondria en funció de la descripció de l'habitatge tipus (amb 4 banys o hab. De més de 175 m² de sup. Sons. = 2,30), ja que l'elevada superfície dels habitatges resultant no suposa un canvi tipològic que pugui encariar el preu unitari de la construcció.

Despeses de planejament	15,00 %
Despeses de gestió urbanística	10,00 %
Indemnitzacions per extinció d'ús	0,00 %
Despeses derivades del reallotjament	0,00 %
Total	44,00%

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

Tot seguit s'exposa l'avaluació econòmica de la UA-01, mitjançant la qual es mostren les seves principals característiques i el detall de les diferents variables calculades que permeten demostrar-ne la viabilitat.

3.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

Característiques dels àmbits	UA-01	
Superfície total	3.328,21	m²
<i>Sistemes</i>	<i>1.830,01</i>	<i>m²</i>
Locals	1.830,01	m ²
<i>Sòl residencial (zona intensiva)</i>	<i>1.498,20</i>	<i>m²</i>
Edificabilitat (zona intensiva)	2.996,40	m ² st
Número màxim d'habitatges resultants	13	
Aprofitament objectiu	2.996,40	m ² st
Aprofitament públic (15%) (cessió aprofitament)	449,46	m ² st
Aprofitament subjectiu (85%) (dret aprofitament urbanístic)	2.546,94	m ² st
Aprofitament mitjà	0,90	
Valor de repercussió del sòl (VRS)	120,15	€/m ²
Valor de venda ⁶	1.922,04	€/m ² st
K	1,2	
Valor de construcció	1.481,54	€/m ²
Valor del sòl urbanitzat no edificat (VS)	360.027,26	€
Valor del sòl de cessió (15%)	54.004,09	€
Valor del sòl de dret (85%)	306.023,17	€
Valor del sòl descomptats els deures i les càrregues pendents (VSo)	63.521,06	€
Taxa lliure de risc (TLR)	-0,0036	

⁶ Veure Annex II d'Estudi de mercat, on es determina el valor de venda.

Prima de risc	0,08
(1+TLR+PR) en tant per 1	1,0764
Deures i càrregues d'urbanització (G)	
(44% de despeses generals, benefici industrial, de planejament i de gestió urbanística)	225.289,96
% de càrregues sobre VS	62,58 %

3.3 VIABILITAT DE LES ACTUACIONS

Seguint l'establert al Reglament de valoracions (RD 1492/2011), i d'acord amb els criteris de càlcul que s'han explicat anteriorment, l'estudi de viabilitat conclou que la UA-01 és econòmicament viable i que genera un benefici al promotor que n'incentiva el desenvolupament. Això es detalla a continuació:

- + Es demostra la viabilitat econòmica de l'actuació, amb la generació d'un incentiu econòmic que n'afavoreix el desenvolupament, mitjançant la diferència entre el valor del sòl en origen i el valor del sòl descomptats deures i càrregues pendents (Vso). Es considera que els incentius prevists afavoreixen el desenvolupament de la UA-01.

UA-01

Valor sòl origen (13,5 €/m ²) *	44.642,56 €
Vso	63.521,06 €
Diferència	18.878,50 €
Diferència %	29,72 %

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

ANNEX I. VALORACIÓ DEL SÒL EN ORIGEN

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

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

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

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

Artículo 36. Valoración en el suelo rural

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

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

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

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

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

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

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

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

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

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

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

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

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

r = Tipus de capitalització.

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

Actuacions	Preu cultiu €/ha	Superfície (ha)	Preu cultiu segons superfície (€) o Valor R
UA-01	653,01	0,33	215,82
AA-01	473,01	0,02	8,39
AA-02	473,01	0,04	21,25
AA-03	653,01	0,01	7,83
SG-CI-05	473,01	0,20	94,55
SG-CI-11	473,01	0,15	70,15

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

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

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

Banco de España. Indicadores financieros. Series diarias.

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

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

Actuacions	R	r	Valor de capitalització (V)
UA-01	215,82	0,01	19.269,39 €
AA-01	8,39	0,01	749,40 €
AA-02	21,25	0,01	1.896,89 €
AA-03	7,83	0,01	699,48 €
SG-CI-05	94,55	0,01	8.442,38 €
SG-CI-11	70,15	0,01	6.263,16 €

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

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

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

V_f = Valor final del sòl, en euros.

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

FI = Factor global de localització.

2. Per calcular el factor global de localització (FI) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.
 - a) Per accessibilitat a nuclis de població, u_1 .
 - b) Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u_2 .
 - c) Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u_3 .

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

3. El factor de correcció u_1 , es calcula aplicant l'expressió següent:

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

On:

P_1 = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

P_2 = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

A aquests efectes, en el cas de Sant Joan no hi ha cap nucli de població a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell. Així, P_1 és igual a 0 habitants.

Per a P_2 , atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts, es té en compte la població de tot Mallorca. Segons el padró de 2021 era de 912.544 habitants, per tant, P_2 es correspon a aquesta xifra.

Així, el resultat d' u_1 seria **1,30** per totes les actuacions.

4. Pel **factor de correcció u_2** s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció, u_2 , es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 * d$$

On:

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

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

Així doncs, el factor de correcció u_2 seria **1,48** per a totes les actuacions.

5. **Factor de correcció u_3** . Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector u_3 , que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

On:

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

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

Als efectes de l'aplicació del factor corrector u_3 , es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El coeficient de ponderació p s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i

territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atènyer als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys es troben en situació de sòl urbà no consolidat i es localitzen a menys de dos quilòmetres dos àmbits ANEI, a més, cal tenir en compte que les normes subsidiàries de Sant Joan inclouen una qualificació municipal pròpia de sòl rústic protegit – àrea protegida que es troba a centenars de metres de distància, la més allunyada és a UA-01 que es troba a una distància de poc més de 300 metres. Així, per la qualitat del seu entorn s'aplicarà un **coeficient de ponderació p de 1,0**.

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

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

Per tant, el factor de correcció **u3** seria d'**1,20** per a totes les actuacions.

6. El **factor global de localització (FI)** s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors:

$$FI = u1 * u2 * u3 = 1,30 * 1,48 * 1,20 = 2,31$$

Per tant, el factor **FI** és **2,31** per a totes les actuacions.

Amb tot això, el valor final del sòl serà:

Actuacions	V	FI	Valor final del sòl (Vf)	
UA-01	19.269,39 €	2,31	134.955,07 €/Ha	13,50 €/m²
AA-01	749,40 €	2,31	97.558,31 €/Ha	9,76 €/m²
AA-02	1.896,89 €	2,31	97.558,31 €/Ha	9,76 €/m²
AA-03	699,48 €	2,31	134.683,31 €/Ha	13,47 €/m²
SG-CI-05	8.442,38 €	2,31	97.558,31 €/Ha	9,76 €/m²
SG-CI-11	6.263,16 €	2,31	97.558,31 €/Ha	9,76 €/m²

ANNEX II. ESTUDI DE MERCAT

Metodologia

Estudi de mercat

Per a la realització de l'estudi de mercat s'ha consultat el portal immobiliari d'Idealista amb l'objectiu de recollir mostres d'anuncis de venda d'habitatges amb unes característiques semblants al tipus d'habitatge resultant a l'àmbit de la UA-01, que és el permès d'acord a la seva qualificació.

La qualificació dels terrenys afectats, que és la de Zona Intensiva (article 95) en àmbit no consolidat, compta amb les següents característiques urbanístiques:

- Aprofitament: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- IUR: $1/100 \text{ m}^2$
- Plantes: PB+2
- Parcel·la mínima: 100 m^2
- Façana mínima: 8 metres
- Ocupació: per profunditat edificable (grafiada als plànols, de 14 metres en aquest cas)

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

Les mostres recollides són 9, localitzades totes elles al nucli de Sant Joan, amb unes característiques variades: 6 són habitatges entre mitgeres, 1 dúplex i 2 pisos.

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

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

En primer lloc, per tractar-se de mostres ofertes per agència, s'ha considerat la mostra com a un valor d'oferta i s'hi han aplicat reduccions d'un 2% en concepte de reducció de negociació i d'un 3% en concepte de despeses d'agents immobiliaris. Aquest valor corregit és el que s'ha determinat com a valor de mercat (VM) i el seu valor unitari corregit ($\text{€}/\text{m}^2$) o VUC en relació a la superfície de les mostres.

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

Coeficient homogeneïtzador segons superfície:

- Igual o inferior a $200 \text{ m}^2 = 0,95$
- Superior 200 m^2 i inferior a $450 \text{ m}^2 = 1$
- Igual o superior a $450 \text{ m}^2 = 1,1$

Coeficient homogeneïtzador segons estat:

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

Coeficient homogeneïtzador segons tipologia:

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

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

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

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

De les 9 mostres resultants, i havent obtingut el VUH conseqüència de l'aplicació sobre el Valor unitari corregit (VUC) dels valors d'homogeneïtzació, s'aconsegueix el Valor de venda (Vv), que serà el que s'aplicarà per avaluar la viabilitat econòmica de les unitats d'actuació.

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

Relació de mostres individualitzada

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

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

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

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