

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2019 NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA

MEMÒRIA I NORMATIVA



AJUNTAMENT DE PETRA

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2019 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA

ÍNDEX

1. CONSIDERACIONS PRÈVIES
 - 1.1. INTRODUCCIÓ
 - 1.2. NORMATIVA D'APLICACIÓ
 - 1.2.1. TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA
 - 1.2.2. LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS
 - 1.2.3. REGLAMENT GENERAL DE LA LOUS PER A L'ILLA DE MALLORCA
 - 1.3. CONSIDERACIÓ DE LA PRESENT DOCUMENTACIÓ COM A MODIFICACIÓ
 - 1.4. CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PLANEJAMENT GENERAL
2. MEMÒRIA INFORMATIVA
 - 2.1. PLANEJAMENT VIGENT
 - 2.2. ZONES URBANÍSTIQUES QUALIFICADES EN L'ÀMBIT DEL NUCLI URBÀ DE PETRA
 - 2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT
 - 2.4. SERVITUDS D'OPERACIONS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE PALMA- BASE AÈRIA SON SANT JOAN
 - 2.5. COMPLIMENT DE L'ESTABLERT A LA LLEI 14/2000, DE 21 DE DESEMBRE, EN RELACIÓ A LA POSSIBILITAT DE MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT GENERAL
3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓ
 - 3.1. CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBÀ A SÒL RÚSTIC
 - 3.2. CANVI DE QUALIFICACIÓ
 - 3.3. CREACIÓ D'UN EQUIPAMENT D'ÚS DOTACIONAL
 - 3.4. AJUST I CONCORDANÇA DE L'ARTICULAT DE LES NORMES VIGENTS
4. AVALUACIÓ AMBIENTAL
5. ESTUDI ECONÒMIC DE LES MODIFICACIONS

1. CONSIDERACIONS PRÈVIES

1.1. INTRODUCCIÓ

L'objecte de la redacció d'aquesta documentació és la modificació puntual de les vigents Normes Subsidiàries del terme municipal de Petra.

Per això, la metodologia que es considera adequada és la següent:

- a) Considerar, dins el marc normatiu general d'aplicació, les determinacions específiques a tenir en compte en les modificacions del planejament general municipal.
- b) Redactar la documentació gràfica i escrita que reculli els objectius que es pretenen assolir.
- c) Comprovar i confirmar que les modificacions compleixen amb les determinacions considerades.
- d) Aconseguir que la documentació redactada sigui la necessària i la suficient, clara i fàcilment comprensible per a totes les persones que l'hagin d'analitzar, informar i opinar sobre ella.

1.2. NORMATIVA D'APLICACIÓ

Al llarg del temps transcorregut des de l'aprovació de les NS de Petra s'ha aprovat i ha tingut un determinat temps de vigència el següent ordenament legal de caire urbanístic, d'àmbit estatal o autonòmic, que ha incidit sobre el municipi de Petra:

- Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, d'àmbit estatal (TRLSRU)
- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible
- Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS)
- Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (RGLOUS)
- Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

Actualment, segueix vigent el TRLSRU, la LUIB i el RGLOUS, en tot el que no s'oposi a l'anterior.

1.2.1. TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA

El concepte de situació bàsica de sòl apareix per primera vegada a l'article 12 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, d'àmbit estatal, substituït actualment per l'article 21 del Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, en el qual s'estableix el següent:

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.
2. Está en la situación de suelo rural:
 - a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que

- deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.
3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalment integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:
- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
 - b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
 - c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Per altra part, a la seva Disposició adicional novena, apartat 2, afegeix un nou article 70.ter a la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local, l'apartat 3 del qual estableix que *quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'haurà de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris 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 instrument utilitzat a efectes de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.

A aquests efectes, s'annexa la relació dels propietaris titulars dels immobles afectats per aquesta modificació de NS, segons consta en aquest Ajuntament:

REFERÈNCIA CADASTRAL	TITULAR	DOMICILI
07041A004001080000IZ	Ajuntament de Petra	c/ Hospital 24, Petra
9550020ED0895S0001AU	Antonio Gual Moragues	c/ Parres 31, Petra
9550018ED0895S0001BU	Bernardo Tomàs Nicolau	c/ Palma 51, Petra
9550001ED0895S0001OU	Bernardo Tomàs Nicolau	c/ Palma 51, Petra
07041A004001040000II	Ajuntament de Petra	c/ Hospital 24, Petra
9550021ED0895S0001BU	Ajuntament de Petra	c/ Hospital 24, Petra
9550002ED0895S0002LI	José Riera Salas i altres	c/ des Sol 48, Petra
9550003ED0895S0002TI	Juan Tarongi Forteza	c/ Major 35, Petra
9550023ED0895S0000FY	Margarita Riutort Perelló	c/ Major 108, Petra
	Jerónima Riutort Perelló	c/ Missions 3, Petra
	En investigació	
9550022ED0895S0000TY		
9550028ED0895S0001FU	Francisco Torrens Gomis, Hereus	c/ Gerrerries 18, Petra
9550004ED0895S0001DU	Carles Rechach Monroig	c/ Manacor 63, Petra
9550005ED0895S0001XU	Petra Galmés Monroig	c/ Valldargent 11, Palma
9550006ED0895S0001IU	Francisco Torrens Gomis, Hereus	c/ Gerrerries 18, Petra
9550030ED0895S0001TU	Catalina Riutort Perelló	c/ Forà 17, Petra
9550029ED0895S0001MU	Jerónima Riutort Perelló	c/ Missions 3, Petra
9550007ED0895S0001JU	Jerónima Riutort Perelló	c/ Missions 3, Petra
9550008ED0895S0001EU	Bartolomé Perelló Riutort	c/ M. Santandreu 18, Petra
07041A004001000000IK	Antònia Rubí Font	c/ M. Santandreu 20, Petra
9550024ED0895S0001QU	Antònia Rubí Font	c/ M. Santandreu 20, Petra
9550009ED0895S0001SU	Antònia Rubí Font	c/ M. Santandreu 20, Petra
9550010ED0895S0001JU	Antònia Rubí Font	c/ M. Santandreu 20, Petra
07041A004000990000IK	Miguel Riutort Riera, Hereus	c/ des Sol 84, Petra
9550011ED0895S0001EU	Magdalena Riutort Bauzà	c/ Creu 64, Petra
9550012ED0895S0001SU	Catalina Morey Jaume	c/ des Sol 112, Petra
9550013ED0895S0001ZU	Joan Riutort Font, Hereus	c/ Collet 17, Petra
07041A004000960000IF	Antonio Fiol Riera	c/ Gral. Franco 28, Manacor
9550014ED0895S0001UU	Maria Bauzà Buñola i altres	c/ M. Santandreu 30, Petra
9550015ED0895S0001HU	Joan Riutort Roig	c/ de ses Portasses 32, Petra
	M. Magdalena Riutort Roig	c/ de ses Portasses 32, Petra
	Francisco Riera Roca Hereus	c/ Rectoria 1, Petra
07041A004000930000IP		
9550026ED0895S0001LU	Francisco Riera Roca Hereus	c/ Rectoria 1, Petra
07041A004007830000IZ	Margarita Canudas Martínez	c/ Rafalet 16, Cala Millor
9649035ED0894N0001YT	Maria Monroig Bauzà	c/ Califòrnia 18, Petra
9546901ED0894N0001JT	José Ribot Mestre	c/ Ciutat 54, Petra
9546914ED0894N0000FR	Miquel Font Fullana Hereus	c/ Barracar Alt 2, Petra
9546915ED0894N0000MR	Rafael Font Fullana, Hereus	c/ Bellavista s/n, Petra

1.2.2. LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS

Les modificacions de planejament general estan regulades a la LUIB –i també al RGLOUS- amb tot allò que no contradigui l'anterior.

Entre els respectius articles de la LUIB que fan referència a les modificacions, cal considerar en aquest cas els següents:

Article 58

Revisió del pla general i dels plans d'ordenació detallada

1. El pla general és objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.

2. Els consells insulars, si les circumstàncies ho exigeixen, poden ordenar d'ofici, si han concedit audiència als municipis afectats, la revisió anticipada d'un pla general, i han de fixar a aquest efecte un termini que, en cas de superar-se, habilita el consell insular respecte a la subrogació en la competència municipal per a la seva redacció i tramitació.

3. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.

4. El pla general és, així mateix, objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de modificacions successives sofertes des de la seva formulació o darrera revisió, s'estigui en presència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat 3 anterior. En tot cas, és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions de transformació urbanística que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.

5. Els plans d'ordenació detallada s'han de revisar segons el que preveuen, així mateix quan l'ajuntament ho apreciï i així ho acordi per raons justificades d'oportunitat o de canvi de la situació urbanística del mercat immobiliari del seu municipi.

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. En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions 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.

Article 60

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.
2. En el cas que la modificació a què es refereix l'apartat 1 anterior afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.
3. La tramitació regulada a l'apartat 2 anterior no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.
4. Les propostes de modificació regulades en els apartats 1 i 3 anteriors han de justificar en la memòria pertinent i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària que es compleix el que estableix aquest article.

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.

Article 24

Definició i determinació de l'aprofitament urbanístic objectiu, públic, mitjà i subjectiu d'una actuació

1. L'aprofitament urbanístic, mesurat en unitats d'aprofitament (ua), és el paràmetre que:

a) Representa el contingut juridicourbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret.

b) Determina el contingut econòmic del dret de propietat.

2. L'aprofitament urbanístic objectiu d'una parcel·la o d'un àmbit espacial d'ordenació concret es determina mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats (m de sostre) corresponents a cadascun dels usos detallats dels que siguin susceptibles 2 multiplicada pels coeficients de ponderació (ua/m² de sostre) respectius, calculats conforme al que estableix l'apartat 6 d'aquest article.

3. L'aprofitament urbanístic públic és el derivat del deure de participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament. Es determina aplicant el percentatge establert per aquesta Llei a l'aprofitament objectiu d'una parcel·la concreta, o del mitjà per al cas d'una actuació de nova urbanització o de renovació urbana.

4. L'aprofitament urbanístic subjectiu és el que correspon a les persones propietàries integrades en l'actuació urbanística, i es determina com el resultat de descomptar de l'aprofitament objectiu o mitjà l'aprofitament públic que correspon a l'administració. Als efectes del desenvolupament de les actuacions de regeneració urbana establertes a l'article 131 d'aquesta llei, s'entén com a aprofitament urbanístic net el resultat de descomptar de l'aprofitament urbanístic total l'equivalent al cost de les càrregues i els deures que, si escau, comporta la nova ordenació establerta pel pla especial, i s'ha de justificar en la formulació de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.

5. Per a cada àmbit de les actuacions de nova urbanització en el sòl urbanitzable i de les actuacions de renovació urbana en el sòl urbà, se n'ha de determinar l'aprofitament mitjà (ua/m² de sòl), que és el quocient de dividir l'aprofitament objectiu d'aquest àmbit calculat en els termes establerts en el número 2, per la superfície total de l'actuació urbanística (m² de sòl), descomptades, si escau, les superfícies corresponents als sòls dotacionals públics preexistents que mantinguin aquesta qualificació pel nou planejament.

6. Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m² de sostre) es determinen per referència a l'ús característic, que és el que tengui major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigna el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre). Als usos restants detallats prevists en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m² de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos, d'acord amb els resultats d'un rigorós estudi de mercat acreditat per un perit taxador expert i de competència reconeguda o per una societat de taxació homologada oficialment.

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, els plans parcials i els plans especials, així com les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.

c) Els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament. En els casos d'aprovació definitiva municipal de l'instrument de planejament, no hi haurà aprovació provisional després d'haver-se duit a terme l'aprovació inicial i d'haver-se sotmès a informació i participació pública.

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.

Disposició transitòria onzena

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

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor. En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta Llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.
4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.
5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dóna lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

1.2.3. REGLAMENT GENERAL DE LA LOUS PER A L'ILLA DE MALLORCA

Els articles del RGLOUS a considerar en les modificacions de planejament són:

Article 170

Revisió dels plans generals municipals

1. Els plans generals són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.
2. L'òrgan competent del Consell Insular de Mallorca, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar d'ofici, amb un tràmit d'audiència prèvia al municipi o municipis afectats, la revisió anticipada del pla general, i ha de fixar a aquest efecte un termini que, en cas de superar-se, habilita el Consell Insular de Mallorca a la subrogació en la competència municipal per a la seva redacció i tramitació.
3. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.
4. Els plans generals són, així mateix, objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de successives modificacions sofertes des de la seva formulació o darrera revisió, s'estigui en presència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat 3 anterior. En tot cas és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions d'urbanització que suposin un increment del 20 % de la població del municipi o del 10 % de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.

Article 171

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant 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'anterior article 170.

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 la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.

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

a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) 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) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

Article 173

Modificacions amb increment de sostre edificable o de densitat d'ús residencial o turístic

1. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o densitat d'ús residencial o turístic, en el cas de sòl urbanitzable no ordenat, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 de la LOUS i en l'article 93 d'aquest Reglament, i, en el cas de sòl urbanitzable directament ordenat i de sòl urbà, s'han de preveure els estàndards que regula l'apartat 4 de l'article 79 d'aquest Reglament.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable d'ús industrial o de serveis, en el cas de sòl urbanitzable no ordenat, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 de la LOUS i en l'article 93 d'aquest Reglament, i, en el cas de sòl urbanitzable directament ordenat i de sòl urbà, s'han de preveure els estàndards que regula l'apartat 4 de l'article 79 d'aquest Reglament.

Article 174

Identificació de les persones titulars de finques afectades per determinades modificacions

Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, 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 instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

Article 175

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

2. L'expedient de modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1 anterior, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.

3. La tramitació regulada per l'apartat 2 anterior no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats previstos a qualsevol instrument de planejament que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

4. Les propostes de modificació regulades en els apartats 1 i 3 anteriors han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

Article 176

Adaptació dels instruments de planejament a la normativa sobrevinguda

D'acord amb el que preveu l'article 60 de la LOUS, i 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 de la normativa sobrevinguda esmentada.

b) La resta de modificacions dels instruments de planejament només s'han d'adaptar a les determinacions de la normativa sobrevinguda que afectin el seu contingut específic, el que TÍTOL II Planejament urbanístic 117 només és exigible quan aquesta normativa hagi entrat en vigor amb anterioritat a l'inici del tràmit d'informació pública d'aquelles.

1.3. CONSIDERACIÓ DE LA PRESENT DOCUMENTACIÓ COM A MODIFICACIÓ

Atès allò expressat en l'apartat anterior, i com es podrà comprovar en el conjunt de la documentació gràfica i escrita que constitueix aquest expedient, es tracta d'una modificació de les determinacions de les vigents NS del terme municipal de Petra, que en cap cas poden tenir la consideració de revisió de les dites NS.

Recordar el que estableixen els articles 58 i 59 de la LUIB i l'article 171.2 del RGLOUS, transcrit a l'anterior apartat.

Art. 171.2 del RGLOUS: en el cas del pla general municipal, s'entén per modificació la seva alteració mitjançant 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'anterior article 170 (veure l'article 170, revisió dels plans generals municipals).

Si s'analitza la definició de revisió del planejament que s'estableix als articles 58 i 59 de la LUIB i a l'article 170 del RGLOUS, es podrà comprovar que la modificació proposada no té en cap cas la consideració de revisió de les vigents NS de Petra, tota vegada que:

- No hi ha fixat en elles el termini per a la seva revisió, ni circumstàncies especificades per a aquest fi.
- El Consell de Mallorca no ha ordenat d'ofici la seva revisió.
- No suposa alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació del sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, ni s'han produït disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat de les NS per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.
- Les modificacions de les NS aprovades des de la seva primera formulació, incloses les proposades ara, no provoquen un efecte acumulatiu que facin estar en presència de les circumstàncies esmentades en el paràgraf anterior.
- La modificació proposada, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, no preveuen en cap cas la previsió d'actuacions d'urbanització que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% del sòl urbà, de qualsevol ús.

1.4. CONTINGUT DOCUMENTAL DEL PLANEJAMENT GENERAL

La vigent LUIB ha introduït una novetat important en relació a les anteriors lleis urbanístiques que han operat en l'àmbit de les Illes Balears.

Partint de la distinció ja existent entre determinacions d'ordenació estructural i d'ordenació detallada, distingeix dos instruments d'ordenació, un –el pla general– per a les determinacions estructurals i un altre –el pla d'ordenació detallada– per al detall i desenvolupament de les primeres. Amb això, a més d'alleugerir el contingut del pla general, i centrar-lo en la definició del model territorial, s'aclareix també la delimitació de competències entre ajuntaments de població superior als 10.000 habitants i consells insulars en els processos d'aprovació del planejament: aquests han de controlar l'ordenació estructural –determinacions d'àmbit supramunicipal-territorial– mentre que l'ordenació detallada –determinacions d'àmbit municipal, fonamentalment urbana– es reserva a l'autonomia municipal.

És clar que la redacció i l'aprovació de les vigents NS de Petra són molt anterior a l'entrada en vigor de la LUIB, i que s'ha de considerar com a planejament general i

a la vegada un planejament d'ordenació detallada, i la present modificació ho és respecte de l'ordenació detallada.

En relació als segons, l'article 41 de la LUIB estableix:

Article 41

Documentació dels plans d'ordenació detallada

Els plans d'ordenació detallada han d'incloure la documentació següent:

- a) La memòria informativa i justificativa, tant de l'adequació al pla general que desenvolupen, com de les determinacions d'ordenació detallada que estableixen.
- b) Els plànols de l'estat actual i de les afeccions existents sobre el territori, i els plànols d'ordenació detallada, a escala adequada, en els quals s'han d'establir les determinacions gràfiques que siguin necessàries per a un coneixement perfecte de l'ordenació urbana prevista.
- c) Les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars d'usos compatibles i prohibits pel que fa al global establert en el pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a cadascuna de les parcel·les individuals integrades en les zones d'ordenació del sòl urbà, i a les parcel·les edificables derivades de l'ordenació detallada corresponent a cada àmbit de transformació urbanística en sòl urbà i en cada sector del sòl urbanitzable, complementades amb les corresponents fitxes de planejament i gestió aplicables a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística previstes.
Així mateix, han d'incloure les normes urbanístiques i les ordenances generals i particulars per a totes les categories del sòl rústic.
- d) La memòria de viabilitat econòmica per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.
- e) L'estudi ambiental estratègic segons allò establert a la legislació ambiental, tret que, per la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

L'article 81 del RGLOUS estableix quina ha de ser la documentació dels plans generals, únic planejament general municipal de possible nova redacció o resultant de la revisió dels Plans Generals i de les Normes Subsidiàries vigents, a partir de l'aprovació de la LOUS. No obstant, són possibles les modificacions de les vigents NS, com és el cas de la que es proposa per a les de Petra.

Article 81

Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, que inclou la memòria social, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en l'article 37 de la LOUS i en els articles 82 i 83 d'aquest Reglament.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis que s'estableixen en el pla.

- c) Les normes urbanístiques, d'acord amb el que preveu l'article 36 de la LOUS i els articles 86 i 87 d'aquest Reglament.
 - d) L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.
 - e) La documentació mediambiental que exigeix la legislació sectorial i, com a mínim, l'informe mediambiental.
 - f) El catàleg d'elements i espais protegits al qual es refereix l'article 47 de la LOUS i l'article 125 d'aquest Reglament.
2. El pla general ha de fixar una programació detallada de les actuacions, com a mínim per a les actuacions de transformació a què es refereix l'article 29 de la LOUS, que s'actualitzarà periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord del ple de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, que ha d'incorporar el contingut íntegre de la proposta d'actualització de la programació. Aquest acord d'actualització i el contingut documental, s'ha de publicar en els referits Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic i s'ha de comunicar al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

Malgrat s'està davant una modificació de les NS i no d'una primera formulació d'un planejament general municipal ni d'una revisió del mateix, les determinacions de l'article anterior pot servir com a guia de caire documental per a la modificació de les NS que ara es proposa.

Prenent com a referència la documentació requerida pel planejament general municipal, es redacta la documentació necessària, suficient, adequada i proporcionada al tipus de modificació que es proposa.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1. PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenació urbanística del terme municipal de Petra està regulada per les Normes Subsidiàries (NS) de planejament, aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca (CIU) dia 9 de març de 1995.

Posteriorment s'han aprovat les següents modificacions puntuals:

- Modificació puntual número 2/2002 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Petra, relativa al canvi de classificació de sòl rústic a sòl urbà, d'una part de parcel·la no classificada com a urbana, tot qualificant el conjunt com a sòl urbà Equipament Comunitari. Aprovació definitiva de 18 de setembre de 2002.
- Modificació puntual número 3 de les Normes Subsidiàries de Petra, relativa al traçat del Camí del Cos (carrers Forà i Sant Gabriel) del sòl urbà d'aquest municipi. Aprovació definitiva el 22 de gener de 1999.
- Modificació puntual número 4/2002 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Petra, relativa a canvi de classificació d'uns terrenys situats en sòl rústic comú, per a una nova classificació com a sòl urbà i qualificar-los com a Zona de Serveis. Aprovació definitiva el 20 de febrer de 2003.

A més de l'anterior, el Consell de Mallorca, en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 13 de desembre de 2012, adoptà l'acord de declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, al nucli antic de Petra. Així mateix, delimità el seu entorn de protecció.

L'ordenació del nucli urbà de Petra queda reflectida en els plànols d'informació d'aquesta modificació, en els quals estan recollides les esmentades modificacions puntuals aprovades definitivament.

2.2. ZONES URBANÍSTIQUES QUALIFICADES EN L'ÀMBIT DEL NUCLI URBÀ DE PETRA

En el nucli urbà de Petra s'hi troben diferents zones edificables, en major o menor grau i intensitat d'usos, que són les següents:

- Zona General Antiga (ZGA)
- Cas Històric Artístic (CHA)
- Zona Residencial Intensiva Baixa (RIB)
- Zona Urbana Jardí (UJ)
- Zona Residencial Extensiva Baixa (REB)
- Zona Industrial i de Serveis (IS)
- Equipament comunitari (EC)

2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

La normativa urbanística, paràmetres d'edificació i usos permesos de les diferents zones són les següents:

Paràmetres		Zones urbanístiques					
		Residencial General Antigua (ZGA)	Cas Històric Artístic (CHA)	Residencial Intensiva Baixa (RIB)	Urbana Jardí (UJ)	Residencial Extensiva Baixa (REB)	Equipament comunitari (EC)
Solar	Superfície mínima	200 m ²	200 m ²	200 m ²	300 m	400 m ²	
	Façana mínima	7 m	7 m	10 m	10 m	15 m	
Ocupació màxima		80 %	80 %	Segons la corresponent profunditat edificable	60 %	40 %	
Edificabilitat màxima	Sobre terreny	2,4 m ² /m ²	2,4 m ² /m ²	Segons profunditat edificable i altura màxima	1,2 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²	
Altura màxima	En metres	10 m	8,5 m	10 m	6,5 m	6 m – 7,5 m	
	En nombre de plantes	S + Pb + 2pp	Pb + 1pp + porxo	S + Pb + 2pp	S + pb + 1pp		
Reculades mínimes	Façana	0 m	0 m	0 m	5 m	5 m	
	Mitgeres	0 m	0 m	0 m	0 m	3 m	
Tipologia edificació		Continua entre mitgeres	Continua entre mitgeres	Continua entre mitgeres	Reculada de vial i entre mitgeres	Aïllada	
Índex d'intensitat d'ús		1/200	1/200	1/100 sobre PE	1/300	1/400	

2.4. SERVITUDS D'OPERACIONS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE PALMA- BASE AÈRIA SON SANT JOAN

En relació a les servituds aeronàutiques es pot observar en el plànol inserit a continuació que el nucli urbà de Petra està lluny de la zona de servitud d'operacions aeronàutiques de l'aeroport de Palma, Base Aèria de Son Sant Joan, creada per la mateixa instal·lació, per la qual cosa no es representen sobre els plànols de la nova ordenació les seves respectives zones de seguretat i tampoc les línies de nivell de les seves respectives superfícies limitadores de les servituds creades.



2.5. COMPLIMENT DE L'ESTABLERT A LA LLEI 14/2000, DE 21 DE DESEMBRE, EN RELACIÓ A LA POSSIBILITAT DE MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT GENERAL

L'article 15 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, en la seva redacció modificada per l'article 11 del Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, en relació a la vinculació al planejament urbanístic estableix:

1. Els instruments d'ordenació territorial previstos en aquesta Llei són vinculants per als instruments de planejament urbanístic en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.
2. El planejament urbanístic ha d'adaptar-se a les determinacions fixades en els instruments d'ordenació territorial quan, a través de la seva revisió, el municipi exerceixi de manera plena la potestat d'ordenació, sens perjudici que aquelles determinacions s'integrin, per raó de la seva prevalença, dins de l'ordenació urbanística vigent.
3. La superació dels terminis fixats en els instruments d'ordenació territorial per a l'adaptació del planejament urbanístic només pot tenir l'efecte de legitimar la subrogació del consell insular en l'exercici de les competències municipals per fer-ne la redacció i la tramitació.

A més de l'anterior, el mateix Decret llei 2/2012, en la seva Disposició derogatòria, deroga expressament la disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

Per tot això, malgrat les vigents Normes Subsidiàries de Petra no es troben adaptades al Pla Territorial de Mallorca ni a altres instruments d'ordenació territorial regulats a la Llei 14/2000, no hi ha cap inconvenient en tramitar i aprovar modificacions del planejament urbanístic general, com és la que ara es proposa.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓ

La modificació que es proposa sota el títol de “Modificació puntual 1/2019 de les Normes Subsidiàries de Petra”, inclou els canvis de planejament que s’enumeren a continuació.

Aquesta modificació ve motivada per una necessitat que té el poble de Petra, que és la creació de zones d’aparcament de vehicles, atès que els carrers del centre del Poble són molt estrets, cosa que impedeix combinar adequadament l’estacionament amb la circulació fluïda dels vehicles. L’objectiu és millorar la qualitat de vida de la ciutadania, afectant directament els interessos generals dels petrers.

La modificació puntual afecta un petit sector molt concret del nucli de Petra, amb l’objectiu de crear un Equipament Comunitari d’Ús Dotacional per a destinar-lo a l’aparcament públic de vehicles.

Aquest equipament està previst que se situï aferrat al c/ Ciutat (carretera Ma-3220), a la part esquerra de la carretera en sentit cap a Sant Joan.

La creació d’aquest equipament municipal és possible gràcies a l’adquisició d’alguns terrenys per part de l’Ajuntament.

Els terrenys adquirits tenen part dins el sòl urbà i part dins el sòl rústic, motiu pel qual aquesta modificació ha d’incloure necessàriament un canvi en la classificació de la part de sòl rústic a sòl urbà.

Així mateix, una de les conseqüències de la creació d’aquest equipament és l’eliminació d’un vial que es va projectar a les NS de l’any 95, i que a dia d’avui no es té coneixement de cap interès particular per a fer-ho realitat. Es decideix per part de l’Ajuntament que aquest vial, per inviable econòmicament i per poc interessant per als propietaris particulars dels terrenys, s’elimini de les NS.

Una vegada eliminat el vial, no té sentit conservar una pastilla de sòl urbà que es creava adjacent al vial, entre el vial i el sòl rústic, de manera que aquesta zona tornarà a formar part del sòl rústic, així com també la part que abans era vial i que queda fora de la zona afectada per l’equipament i els seus accessos.

Per una altra banda, com a complement de l’equipament d’aparcament, es projecta la prolongació de l’actual c/ Sol, amb l’objectiu de donar un segon accés d’entrada i/o sortida als vehicles.

Es canvia també la qualificació dels terrenys urbans que resten donant façana al c/ Sol, que passen de tenir una qualificació extensiva a intensiva.

3.1. CREACIÓ D’UN EQUIPAMENT D’ÚS DOTACIONAL

Com ja s’ha explicat abans, la creació d’aquest equipament és conseqüència de la voluntat municipal de resoldre un problema del poble quant a la necessitat urgent de la creació de zones destinades a l’aparcament de vehicles.

Els terrenys afectats per aquest equipament són els reflectits en els plànols, que se situen a la part esquerra del c/ Ciutat o carretera Ma-3220, en sentit de circulació cap a Sant Joan.

Els terrenys estan en el límit del sòl urbà amb el sòl rústic. De fet, els terrenys adquirits per l'Ajuntament i que es pretenen destinar a aquest ús comunitari, tenen part dins el sòl que actualment està classificat com a sòl rústic, i que passarà a formar part d'aquest equipament.

Els terrenys del sòl rústic estan dins la Zona Agrícola Ramadera de les NS de Petra, i són Sòl Rústic General i Àrea de Transició d'Harmonització segons el Pla Territorial de Mallorca.

La part que està dins el sòl urbà té la qualificació de Zona Residencial Extensiva Baixa, i part es correspon amb el vial projectat a les NS, que ara es pretén eliminar amb aquesta modificació.

L'equipament que es vol crear és per a l'ús dotacional de comunicacions, concretament per a l'aparcament públic de vehicles. No tindrà cap tipus d'edificació, per tant no se li adjudicarà edificabilitat ni aprofitament urbanístic.

L'equipament disposarà d'accessos pels vehicles al c/ Ciutat i al c/ Sol, que es perllongarà per permetre aquesta circulació.

Les parcel·les adquirides per part de l'Ajuntament tenen una servitud de pas a favor de les parcel·les amb referència cadastral 9550002ED0895S i 9550003ED0895S, pel que aquest dret s'haurà de mantenir mentre les parts així ho convenguin.

3.2. CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBÀ A SÒL RÚSTIC

Una part del sector modificat passa de tenir la classificació de sòl urbà, bé com a vial projectat, bé com a Zona Residencial Intensiva o Extensiva Baixa, a tenir la classificació de sòl rústic, com a Zona Agrícola Ramadera tal com els terrenys adjacents que ja formen part del sòl rústic a dia d'avui.

Els terrenys objecte d'aquesta nova classificació constitueixen una franja perimetral ubicada a l'oest del nucli urbà de Petra. Concretament, es desclassifica de sòl urbà la franja que se situa a uns 30 m de l'alineació del c/ Sol fins a la seva trobada amb el c/ de Ses Portasses. Resta com a sòl urbà una franja de 25 m paral·lela al c/ de Ses Portasses.

La conseqüència d'aquesta intervenció és la disminució de sòl urbà lucratiu, pel que es disminueix la capacitat de població prevista:

La disminució total de sòl urbà és de 5.270 m², dels quals 3.752 m² corresponen a vial.

3.3. CANVI DE QUALIFICACIÓ

L'eliminació del vial previst a les NS i la perllongació del c/ Sol provoquen que una sèrie de terrenys donin façana a aquest c/ Sol, de manera que aquests terrenys ara passaran a tenir la qualificació de Zona Residencial Intensiva Baixa (abans o bé estaven inclosos dins el vial projectat o estaven qualificats com a Zona Residencial Extensiva Baixa).

Dins la mançana compresa entre el c/ des Pou, el c/ de sa Creu i el del Barracar Baix, el camí des Puput i el c/ de Ses Portasses, hi ha uns terrenys ubicats a la punta sudoest de la mançana que formaven part del vial eliminat. Aquí el que s'ha decidit és unir les zones que tenen una qualificació de Zona General Antiga, per deixar la punta com a Espai Lliure Públic.

De la mateixa manera, la cantonada sud del camí des Puput amb el c/ Barracar Baix, que també formava part del vial eliminat, tindrà la qualificació de Zona Residencial Extensiva Baixa, com la resta de la mateixa franja.

Concretament:

S'incrementa en 642 m² el sòl destinat a Espai Lliure Públic.

S'incrementa en 1.916 m² el sòl destinat a Dotacions.

Es disminueix en 3.894 m² el sòl destinat a sòl lucratiu particular (CHA, RIB ò REB).

Amb aquests canvis la població total prevista al nucli urbà de Petra disminueix en 51 habitants (17 habitatges): 3 dins el Casc Històric Artístic, 12 dins la Zona Residencial Intensiva Baixa i 36 dins la Zona Residencial Extensiva Baixa.

3.4. AJUST I CONCORDANÇA DE L'ARTICULAT DE LES NORMES VIGENTS

Al tractar-se d'un equipament per a ús d'aparcament en superfície, sense cap tipus d'edificació prevista, no s'estableixen paràmetres urbanístics per a l'ús d'aparcament: ni índex d'edificabilitat, ni profunditat edificable, ni altura màxima, ni ocupació màxima, ni separacions mínimes a llindes.

Aquesta modificació no comporta en cap cas una nova redacció de l'articulat de les NS, pel que no hi ha cap article que necessiti ajustar-se ni concordar-se amb la present modificació.

Les zones amb diferent qualificació respecte de la que es va aprovar a les NS vigents, s'adequaran als paràmetres urbanístics definits a les dites NS per a les noves qualificacions.

4. AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears:

1. Seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i els programes, així com les seves revisions, que s'adoptin o aprovin per una administració pública, l'elaboració i l'aprovació dels quals s'exigeixi per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Ministres, del Consell de Govern o del Ple d'un consell insular, quan:

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic maritimoterrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris; o bé,

b) Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

I. Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex IV de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

II. Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

b) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, quan es limitin a establir l'ús de zones de reduïda extensió en l'àmbit municipal.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compta amb serveis urbanístics.

No obstant això, en els casos que l'òrgan ambiental, a instància motivada de l'òrgan substantiu, valori que aquestes modificacions són d'escassa entitat, les podrà excloure del procediment d'avaluació ambiental, amb un informe tècnic previ que conclouï que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

La present modificació no està inclosa en cap dels supòsits de l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, per quant:

- No estableix un marc per a futurs projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- No afecta espais de Xarxa Natura 2000.
- No es tracta d'una «Modificació menor», tota vegada que els canvis no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.
- No constitueix increment de la capacitat de població.
- No habilita la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compta amb serveis urbanístics.

Per l'anterior, es considera que aquesta modificació no ha d'estar sotmesa a avaluació ambiental estratègica.

5. ESTUDI ECONÒMIC DE LES MODIFICACIONS

1. Introducció

És important considerar el que disposa l'article 47 de la LUIB en relació al contingut dels preceptius estudis econòmics del planejament, tant en la seva formulació com en les seves modificacions:

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.

En relació a l'anterior, l'article 88 del Reglament general de la Llei d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS) estableix en el seu apartat 1 que:

“L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general ha de contenir, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a

l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1.d) i 41 c) de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament”.

El mateix article 88 del RG-LOUS en el seu apartat 2 també disposa que “en particular, i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 de la LOUS, quan les ordeni directament el pla general, l'informe de sostenibilitat econòmica ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o per la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius”.

L'article 70 del Reglament general de la LOUS (RG-LOUS) esmentat abans tracta de les determinacions estructurals del pla general sobre desenvolupament temporal i prioritats d'actuació i disposa el següent:

1. El pla general ha d'establir amb caràcter estructural les regles relatives a les previsions temporals per al desenvolupament de la resta de les seves de terminacions o, si no, ha d'assenyalar com a mínim les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, d'acord amb els plans i els programes de la resta d'administracions públiques.

En la programació o ordre de prioritats que estableixi, s'han de detallar les actuacions d'iniciativa i de responsabilitat pública, essencialment les referents a la realització i execució dels sistemes generals.

2. En tot cas, el pla general ha de determinar una seqüència lògica del desenvolupament territorial dels àmbits d'actuacions urbanístiques o dels sectors. Amb aquesta finalitat, de manera justificada, ha d'establir les condicions objectives que s'han de complir perquè sigui possible delimitar els àmbits o sectors i incorporar-los al context global del territori, definint un ordre bàsic de prioritats per executar les actuacions integrades.

En el mateix sentit, l'article 22.4 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSTRU), aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, ha establert:

La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

I l'article 22.5 del mateix TRLSTRU, que es refereix únicament al sòl urbà, respecte del qual determina:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Es tracta en definitiva, de la necessària ponderació de les disponibilitats econòmiques com un factor rellevant que limita la discrecionalitat de que disposa l'administració o, en general, el planificador per elegir una o altra ordenació urbanística, ja que no s'ha d'optar per models territorials que, atenent els recursos existents, resulten d'impossible o molt difícil realització.

2. Aplicació de les disposicions anteriors en el cas de modificacions del planejament general

Com s'ha pogut observar, l'articulat que estableix el contingut dels estudis econòmics es refereix als planejaments generals, en la seva formulació o revisió, però no a les modificacions.

Es raonable que en un cas com aquest, l'estudi econòmic hagi de tractar en concret sobre el que suposen en l'àmbit econòmic les modificacions puntuals de les NS proposades.

Per això, primerament s'analitzarà individualment cada una de les modificacions per determinar si suposen canvis a l'àmbit econòmic i les seves conseqüències econòmiques pels propietaris dels terrenys que veuen modificades les seves determinacions i també per a les arques municipals o altres administracions, per a continuació analitzar el que suposa el conjunt de totes elles.

Cap de les modificacions proposades suposen actuacions que obliguin a redactar la memòria de viabilitat econòmica, per la qual cosa únicament s'ha de considerar la seva influència sobre l'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat econòmica.

Modificació de les NS

La modificació suposa la disminució de 3.752 m² de superfície de vials, per la qual cosa també suposa una disminució del cost econòmic i influeix positivament en la sostenibilitat econòmica.

3. Conclusions

Les modificacions proposades suposen una disminució de 3.752 m² de superfície de vials respecte dels contemplats a l'ordenació de les vigents NS, per la qual cosa les dites modificacions no suposen cap increment de la càrrega econòmica que hagi de ser suportada per les arques municipals, ni per altres Administracions. Tampoc suposa increment algun en les despeses de manteniment futur en relació a les derivades de les vigents NS i s'ha de concloure la plena viabilitat econòmica d'aquestes modificacions de les NS de Petra.