

# **MODIFICACIONS 1/2018 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE PETRA**

## **ÍNDEX**

### **1. CONSIDERACIONS PRÈVIES**

#### **1.1. INTRODUCCIÓ**

#### **1.2. NORMATIVA D'APLICACIÓ**

1.2.1. Text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, d'àmbit estatal (TRLSRU)

1.2.2. Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

1.2.3. Reglament general de la LOUS per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS)

#### **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 EL ÀMBIT DEL NUCLI URBÀ DE PETRA**

#### **2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT**

#### **2.4. SERVITUDS D'OPERACIONS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE PALMA - BASE AÈRIA DE 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 LES MODIFICACIONS**

3.1. MODIFICACIÓ PRIMERA. Classificació com a sòl rústic d'una franja de terrenys classificats a les vigents NS com a sòl urbà.

3.2. MODIFICACIÓ SEGONA. Canvi de l'ordenació d'un àmbit contigu al Col·legi Públic "Fra Juníper Serra".

3.3. MODIFICACIÓ TERCERA. Canvi de qualificació d'alguns àmbits de l'actual zona Residencial Extensiva Baixa (REB).

3.4. MODIFICACIÓ QUARTA. Assenyalament d'uns vials de nou traçat en la franja de sòl urbà perimetral del carrer de Santa Bàrbara.

3.5. MODIFICACIÓ CINQUENA. Obertura d'un vial per a vianants en sòl rústic, de comunicació entre el nucli urbà i la zona esportiva.

3.6. MODIFICACIÓ SISENA. Reflectir en els plànols d'ordenació les alineacions resultants del nou traçat de les vies del ferrocarril.

3.7. MODIFICACIÓ SETENA. Delimitació d'una Unitat d'Actuació Sistemàtica en sòl urbà sense urbanització consolidada o en situació de sòl rural.

3.8. MODIFICACIÓ VUITENA. Canvi d'alineacions del carrer de s'Era Vella i d'un tram del carrer Major.

3.9. MODIFICACIÓ NOVENA. Reordenació de les alineacions d'algunes illes ubicades al nord-oest del nucli urbà. Carrer de sa Creu, carrer Falpan de Serra i altres.

3.10. MODIFICACIÓ DESENA. Ajustar l'alineació del marge nord del carrer Camí de Bonany en el tram entre els Carrer Nou i del Carrer de les Escoles de Dalt.

3.11. MODIFICACIÓ ONZENA. Reflectir l'àmbit del Bé d'Interès Cultural (BIC) amb categoria de Conjunt Històric i del seu entorn de protecció.

3.12. MODIFICACIÓ DOTZENA. Ajustar i fer concordants els articles 98 al 114 de les Normes Urbanístiques a les modificacions anteriors.

#### 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, o modificacions, 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 pretén 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'han aprovat i han tengut un determinat temps de vigència el següent ordenament legal de caire urbanístic, d'àmbit estatal o autonòmic, que incidiren sobre el municipi de Petra:

- Text refós de la llei del 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
- 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 l'únic vigent és el TRLSRU, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el Reglament general de la LOUS (RG-LOUS) en tot el que no s'oposi a l'anterior.

#### **1.2.1. Text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, d'àmbit estatal (TRLSRU)**

Els concepte de situació bàsica del sòl apareix per primera vegada a l'article 12 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, d'àmbit estatal, substituït actualment per l'article 21 del Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, (TRLSRU) aprovat per Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de 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 aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o 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 legalmente 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 addicional 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 la ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi la edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'haurà de fer constar en el 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.*

### **1.2.2. Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**

Les modificacions de planejament general estan regulades en la LUIB – i també en el RG-LOUS, com es veurà després – amb tot allò que no contradigui l'anterior.

Entre els respectius articles de la LUIB que tracten de 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 respectiu 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 jurídic-urbanístic 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> de sostre). Als usos restants detallats previstos en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m<sup>2</sup> 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 dut 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 (RG-LOUS)**

Els articles del RG-LOUS 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 prevists 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 tinguin 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 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 l'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'unes modificacions 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 RG-LOUS, transcrit a l'anterior apartat 1.1.

Art. 171.2 del RG-LOUS: 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 del RG-LOUS. 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 RG-LOUS, es podrà comprovar que el conjunt de les modificacions proposades no tenen en cap cas la consideració de revisió de les vigents NS de Petra, ja que:

- No hi ha fixat en elles el termini per a la seva revisió, ni circumstàncies especificades per a aquest fi.
- El Consell Insular de Mallorca no ha ordenat d'ofici la revisió.
- No suposen alteracions substancials 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.
- Les modificacions proposades, per si mateixes 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 és molt anterior a l'entrada en vigor de la LUIB, i que s'ha de considerar com a un planejament general i a la vegada un planejament d'ordenació detallada, i les presents modificacions ho són 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 l'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 RG-LOUS 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 i . No obstant són possibles les modificacions de les vigents NS, com és el cas de les que es proposen per a les de Petra.

### **Article 81 del RG-LOUS. 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 prioritat 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 les modificacions de les NS que ara es proposen.

Prenent com a referència la documentació requerida pel planejament general municipal, es redacta la documentació necessària, suficient, adequada i proporcionada als tipus de modificacions que es proposen.



## **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) de 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 el 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 es delimità el seu entorn de protecció.

L'ordenació del nucli urbà de Petra queda reflectida en els plànols d'informació d'aquesta modificació, identificats amb els codis PI-01, PI-02 y PI-03 en el qual estan recollides les esmentades modificacions puntuals aprovades definitivament.

### **2.2. ZONES URBANÍSTIQUES QUALIFICADES EN EL 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:

Conjunt Històric (CH)  
Residencial General Antigua (ZGA)  
Residencial Intensiva Baixa (RIB)  
Urbana Jardí (UJ)  
Residencial Extensiva Baixa (REB)  
Industrial i de Serveis (IS)

### **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)	Conjunt Històric (CH)	Residencial Intensiva Baixa (RIB)	Urban a Jardí (UJ)	Residencia l Extensiva Baixa (REB)	Equipament comunitari (EC)
Solar	Superfície mínima	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m	400 m <sup>2</sup>	
	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Segons profunditat edificable i altura màxima	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
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 DE 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 dita 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 limitadora 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 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 territorials regulats a la Llei 14/2000, no hi ha cap inconvenient en tramitar i aprovar modificacions del planejament urbanístic general, com són les que ara es proposen.

### 3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LES MODIFICACIONS

Les modificacions que es proposen sota el títol de “Modificacions 1/2017 de les Normes Subsidiàries de Petra”, totalment independents i autònomes entre elles, són les que s’enumeren, es descriuen i es justifiquen en els següents apartats.

Per dur a terme les modificacions de caire gràfic s’ha procedit a substituir els corresponents plànols de les vigents NS per altres, la base cartogràfica dels quals és la proporcionada per SITIBSA, i sobre els quals s’han bolcat les determinacions de les vigents NS, amb les modificacions que ara es proposen.

#### 3.1. MODIFICACIÓ PRIMERA. Classificació com a sòl rústic d’una franja de terrenys classificats a les vigents NS com a sòl urbà.

Els terrenys objectes d’aquest canvi de classificació, mitjançant el qual passen de l’actual classificació com a sòl urbà a la de sòl rústic, són els que constitueixen la franja perimetral del nucli urbà de Petra ubicada al nord oest i a l’oest, des de un poc abans de la carretera MA-3340A fins al Camí des Puput, com es pot veure en les següents imatges, corresponents als plànols d’informació i d’ordenació respectius.



NS VIGENTS



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La superfície de terrenys que passen d’urbà a rústic és de 9.477 m<sup>2</sup>. A l’extrem sud de la franja passen de l’actual sòl rústic a sòl urbà uns 201 m<sup>2</sup> destinats a vial, per tal que no es produeixi una situació estranya en el cas d’haver de dur a terme obres de manteniment o reparació del dit tram de vial.

El motiu d'aquesta Modificació Primera neix del fet que des de l'aprovació de les NS l'any 1995, els propietaris dels terrenys no han tengut cap interès en dur a terme el desenvolupament urbanístic previst, per la qual cosa no s'ha materialitzat la construcció del vial perimetral que tenia, i té, la vocació de via perimetral i de connexió entre dos dels accessos principals al nucli urbà de Petra, la carretera Ma-3220, que uneix Petra amb Sant Joan i amb Sineu, i la carretera Ma-3340 A, que va de Petra a Ariany i segueix fins a Santa Margalida.

Aquest vial projectat a les vigents NS, malgrat la seva ubicació en sòl urbà, serviria per desviar l'actual trànsit per dins el poble i connectaria de forma més directe els dos accessos esmentats abans, la qual cosa seria una gran millora sobretot per a la circulació de grans vehicles.

Però el límit del sòl urbà de les vigents NS/1995 no és aquets vial en qüestió, ja que externament a ell hi ha una franja de sòl urbà lucratiu, amb la qualificació de Residencial Extensiva Baixa (REB).

Aquest fet provoca que la façana del poble a tot el llarg d'aquell àmbit estigui constituïda per les façanes posteriors de les futures edificacions, i els inevitables corrals amb edificacions secundàries, amb una estètica generalment inadequada.

Però també provoca un altre fet, pot ser més contraproductiu i perillós per a la circulació de vehicles i pel trànsit de vianants. El nou vial, amb vocació de suportar una densitat de trànsit important, i amb un traçat que convidaria a una circulació, si no ràpida, sí suficientment fluida com per ser incompatible amb el trànsit de vianants i de vehicles cap a les futures edificacions construïdes en el seu marge exterior al nucli urbà.

Per aquests motius, es proposa canviar l'actual classificació de sòl urbà i passar a la de sòl rústic la franja de terrenys exteriors al vial previst i tantes vegades esmentat abans.

D'aquesta forma, s'eviten els inconvenients apuntats abans.

A més de l'anterior, es delimita l'àmbit del sòl classificat a les NS/95 com a sòl urbà que es troba en situació de sòl rural, per no haver dut a terme la seva transformació urbanística.

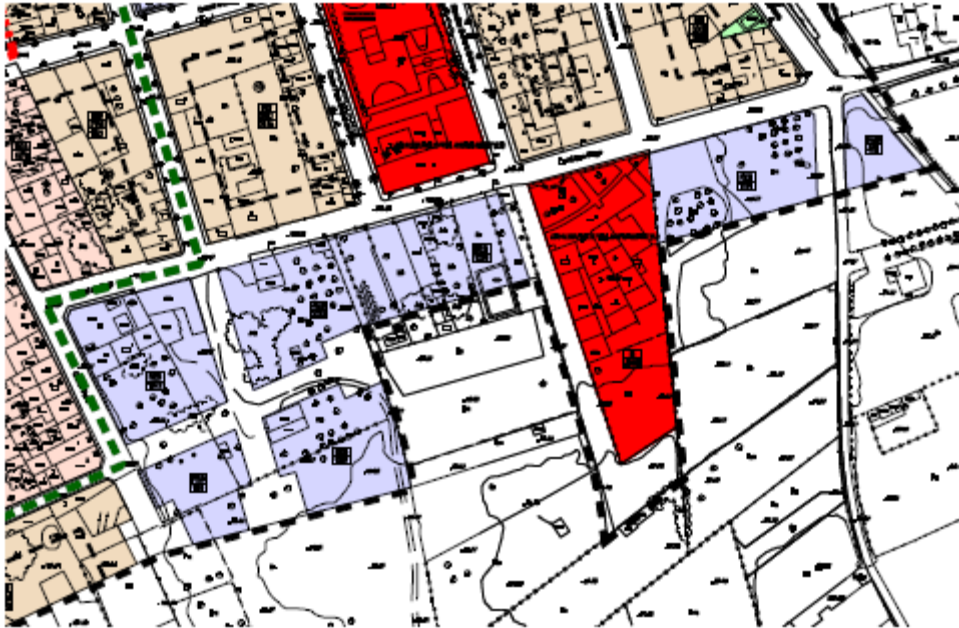
La nova classificació d'aquests terrenys com a sòl rústic resulta de l'aplicació del que estableix la Disposició transitòria onzena la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), transcrita a l'apartat 1.2.2. de la Memòria Informativa.

### **3.2. MODIFICACIÓ SEGONA. Canvi de l'ordenació d'un àmbit contigu al Col·legi Públic "Fra Juníper Serra".**

La Modificació Segona afecta un àmbit contigu al Col·legi Públic “Fra Juníper Serra”, delimitat pel nord pel Camí de son Fogó, per l'est per la prolongació del carrer Escultor Guillem Galmés, pel sud pel límit amb el sòl rústic i per l'oest pel carrer Antoni Ripoll o carrer Forà.

En les següents imatges es pot comparar l'ordenació de les vigents NS i l'ordenació proposada per aquesta modificació.

ORDENACIÓ ACTUAL – NS/95



NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA



Com es pot observar comparant les dues imatges anteriors, aquesta modificació consisteix en el següent:

1. Canvi de classificació de sòl urbà a sòl rústic d'una superfície de 3.115 m<sup>2</sup>, i de sòl rústic a sòl urbà per ajust de límits de parcel·les, d'una superfície de 668 m<sup>2</sup>, la qual cosa suposa una reducció de la superfície de sòl urbà, de 2.447 m<sup>2</sup>.

2. Supressió d'uns vials en forma de creu previstos a les vigents NS i no executats, amb una superfície de 2.021 m<sup>2</sup>.

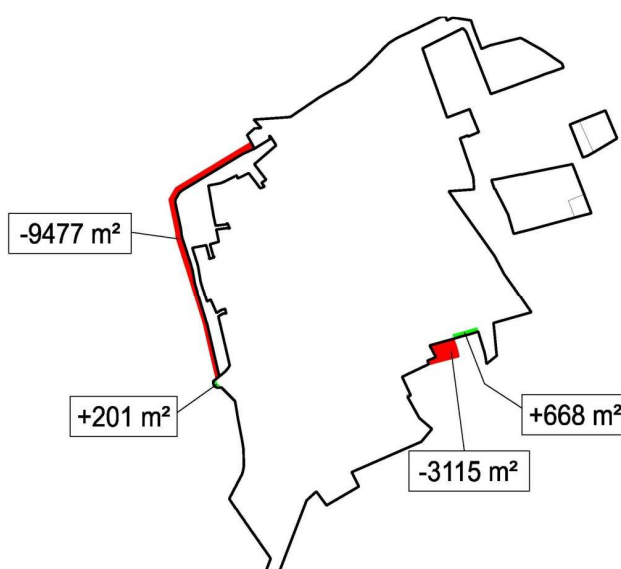
3. Canvi de qualificació Residencial Extensiva Baixa (REB) a una nova qualificació anomenada Urbana Jardí 2 (UJ-2), també assignada en altres àmbits en substitució a la qualificació REB, com es veurà després en la justificació i descripció de la respectiva modificació.

En el conjunt de l'àmbit objecte d'aquesta modificació es suprimeixen 7.952 m<sup>2</sup> de zona REB i es qualifiquen 7.474 m<sup>2</sup> de zona UJ-2.

Com també es veurà després, l'Índex d'Intensitat d'Ús (IIU) de la nova zona Urbana Jardí 2 (UJ-2) és 1/400, el mateix que el corresponent a la zona Residencial Extensiva Baixa (REB), que també és 1/400.

Atès que aquesta Modificació Segona suposa una disminució de la superfície de sòl lucratiu de  $7.952 - 7.474 = 478$  m<sup>2</sup>, també es redueix el nombre màxim d'habitatges en una unitat i una reducció de població potencial de 3 habitants.

A la següent imatge queden reflectides les superfícies de sòl que canvien la seva classificació en virtut de les descrites Modificacions Primera i Segona.



### 3.3. MODIFICACIÓ TERCERA. Canvi de qualificació d'alguns àmbits de l'actual zona Residencial Extensiva Baixa (REB).

La reculada mínima de les edificacions als límits laterals dels solars o parcel·les fixada a les zones qualificades a les vigents NS/95 com a Residencial Extensiva Baixa (REB) és de 3 m.

En alguns àmbits de la zona REB, l'amplària d'un nombre important de les parcel·les actuals, existents amb anterioritat a l'aprovació de les NS/95, és al voltant de 10 m, la qual cosa provoca que l'amplària de les edificacions a construir resulta d'uns 4 m, i per tant que els solars resultin pràcticament inedificables.

Per corregir aquesta anomalia, es proposa la modificació de l'actual qualificació REB per la nova qualificació Urbana Jardí 2 (UJ-2), els paràmetres de la qual són els mateixos que els de l'actual zona REB, amb l'única diferència que no es fixa reculada mínima als límits laterals.

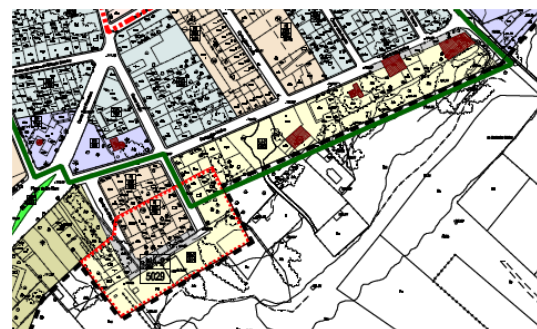
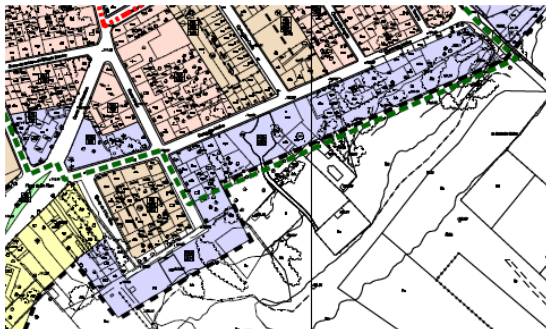
Atès que es manté l'Índex d'Intensitat d'Ús en 1/400, la modificació no suposa variació del nombre d'habitatges ni de població respecte l'actual.

Els àmbits on es modifica la seva qualificació queden clarament identificats en els plànols d'ordenació i són els següents:

REB



UJ-2







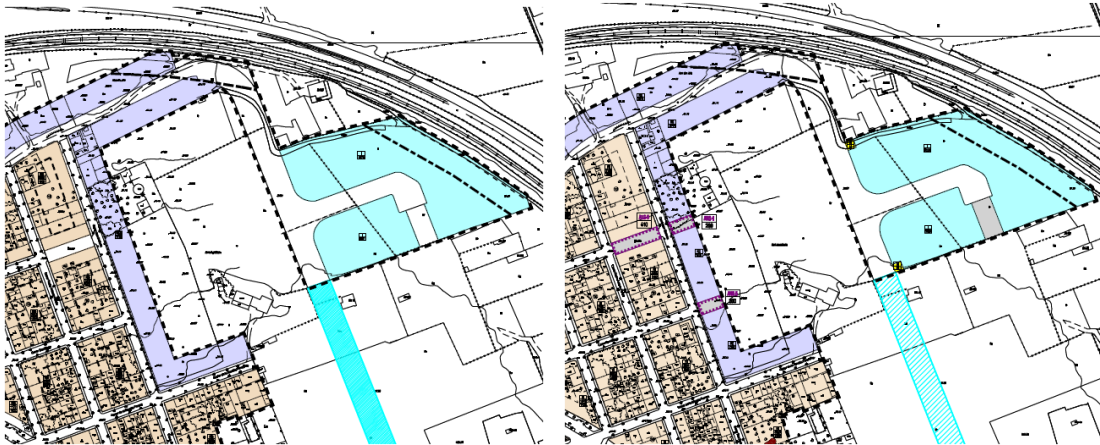
L'actual qualificació Urbana Jardí (UJ) passa a dir-se Urbana Jardí 1 (UJ-1) i l'actual qualificació Residencial Extensiva Baixa (REB) canvia el seu nom per Residencial Extensiva (RE), ja que només ha existit i existeix una única zona Extensiva.

### **3.4. MODIFICACIÓ QUARTA. Assenyalament d'uns vials de nou traçat en la franja de sòl urbà perimetral del carrer de Santa Bàrbara.**

A la zona nord-est del nucli urbà de Petra, zona coneguda com a s'Hort d'en Xineta, entre l'antic nucli i la més recent zona de serveis, hi ha un àmbit de sòl rústic quasi bé envoltat en la seva totalitat de sòl urbà. Aquest àmbit és un dels que el Pla Territorial de Mallorca ha qualificat com a Àrea de Transició de Creixement (AT-C), és a dir, on potencialment és possible classificar-lo en un futur com a sòl urbanitzable.

Malgrat això està lluny de produir-se, el fet que en tot el llarg del marge est del carrer de Santa Bàrbara, que compte amb tots els serveis urbanístics, des del Camí d'es Cos fins al carrer de la Revolta Forana, en una longitud d'uns 222 metres, no existeix assenyalat cap vial que travessi la franja de sòl urbà zona Residencial Extensiva Baixa (REB), i per tant si la propietat de la dita franja de terrenys decidís edificar al llarg de tota la façana, es crearia una situació no desitjada en l'hipotètic cas de voler connectar el carrer de Santa Bàrbara amb el futur sòl urbanitzable i a través d'aquest amb l'actual zona de serveis, comunicada avui de forma un tant precària.

Cada un dels dos nous trams de vial proposats, identificats com a ANS-4 i ANS-5, té una superfície tan sols de 200 m<sup>2</sup>, la qual cosa suposa un total de 400 m<sup>2</sup>, i venen a ser la continuació dels carrers de Sant Gabriel i de San Diego, respectivament.



### 3.5. MODIFICACIÓ CINQUENA. Obertura d'un vial per a vianants en sòl rústic, de comunicació entre el nucli urbà i la zona esportiva.

La zona esportiva anomenada “Na Capitana” és un àmbit de sòl urbà separat del nucli urbà de Petra a una distància d'uns 40 metres mesurats al llarg del carrer Miquel Ramis i Moragues, única via de comunicació actual entre ambdues àrees.

Però el dit carrer és el vial que condueix a la carretera Ma-3320, que envolta Petra per l'est i condueix a Manacor.

Es creu convenient obrir un vial de traçat recte per a vianants i bicicletes, identificat com a ANS-7, d'uns 96 metres de longitud i una superfície d'uns 431 m<sup>2</sup>, des del Passeig de l'Estació fins a la zona esportiva.

ORDENACIÓ ACTUAL – NS/95



TRAÇAT DEL VIAL PROPOSAT



### 3.6. MODIFICACIÓ SISENA. Reflectir en els plànols d'ordenació les alineacions resultants del nou traçat de les vies del ferrocarril.

El traçat de les vies del tren Inca-Manacor va ser modificat per tal que no passés per l'interior del nucli urbà de Petra i es va desplaçar a l'exterior, pel nord i est d'aquell. La modificació del traçat i el conseqüent canvi de funcionalitat de l'antiga franja de sòl urbà afectada pel que disposa la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, va provocar la desaparició de les limitacions a la propietat dels terrenys de titularitat privada afectats fins a les hores pel que estableix la dita llei en relació a la zona de

protecció i als límits de l'edificació, regulat en els articles 14 i 15, respectivament, de la llei.

La present modificació setena consisteix únicament en fixar les alineacions de les illes que varen deixar de estar afectades per les disposicions de la Llei 38/2015, sense que això tenguí més conseqüències.

ORDENACIÓ ACTUAL – NS/95



NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA



### **3.7. MODIFICACIÓ SETENA. Delimitació d'una Unitat d'Actuació Sistemàtica en sòl urbà sense urbanització consolidada o en situació de sòl rural.**

En l'anterior apartat 1.2.2. es transcriu la Disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017 (LUIB), la qual estableix que "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".

Com es pot observar en les següents imatges, existeix un àmbit de sòl urbà que a les vigents NS/95 té la classificació de sòl urbà i que es troba clarament en situació bàsica de sòl rural, sense comptar amb cap servei urbanístic.

Per aquest motiu es manté la classificació de sòl urbà però passen a tenir la condició de "sòl urbà sense urbanització consolidada" i queden sotmesos a complir amb els deures i les obligacions establertes en el punt 2 de la Disposició transitòria onzena de la LUIB.

La delimitació de la unitat d'actuació és per possibilitar la gestió urbanística necessària per dur a terme el seu desenvolupament fins aconseguir comptar amb tots els serveis urbanístics necessaris i passar a tenir la condició de solar.

### CLASSIFICACIÓ I SITUACIÓ BÀSICA ACTUAL DEL SÒL URBÀ



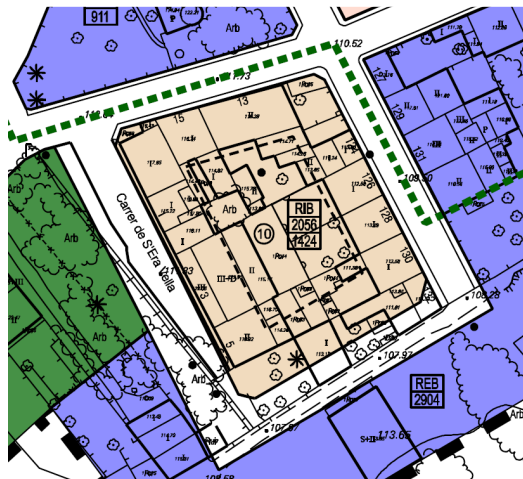
### DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL SÒL URBÀ SENSE URBANITZACIÓ CONSOLIDADA



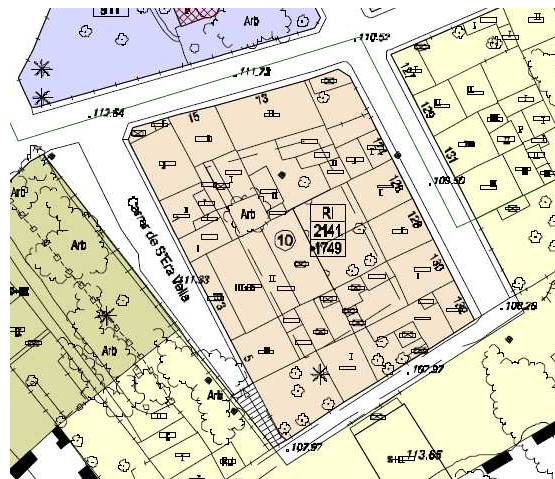
### 3.8. MODIFICACIÓ VUITENA. Canvi d'alineacions del carrer de s'Era Vella i d'un tram del carrer Major.

La topografia de la zona, especialment en el carrer de s'Era vella, amb uns grans desnivells que fan impossible la construcció d'un vial per a vehicles, i l'existència d'alguna edificació que marca alineació, fan convenient modificació l'ordenació i les alineacions fixades a les vigents NS de la forma que es pot veure a les següents imatges.

#### ALINEACIONS SEGONS NS/95



#### PROPOSTA D'ALINEACIONS

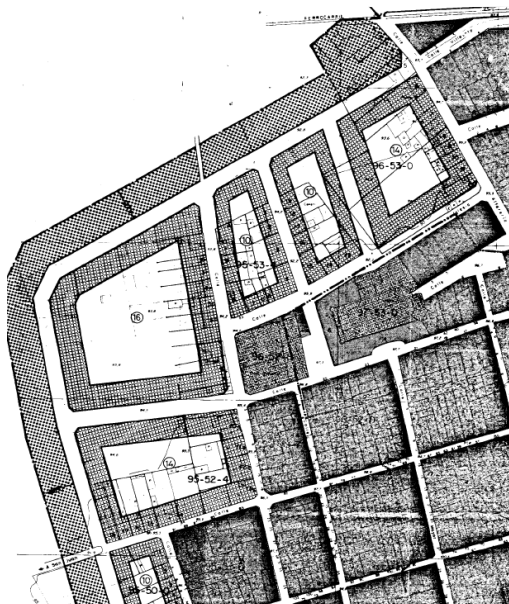


### 3.9. MODIFICACIÓ NOVENA. Reordenació de les alineacions d'algunes illes ubicades al nord-oest del nucli urbà. Carrer de sa Creu, carrer Falpan de Serra i altres.

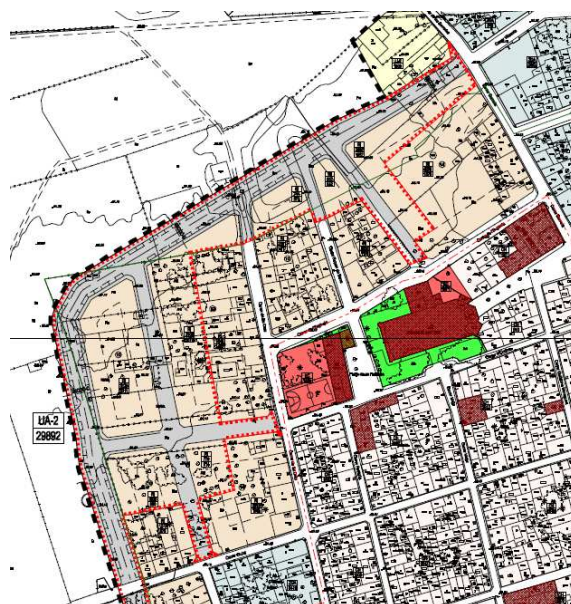
Aquesta modificació consisteix en reflectir les delimitacions d'unes determinades illes ubicades al nord-oest del nucli urbà, a partir de les alineacions de les edificacions existents i per ajustar-se a elles.

L'existència d'edificacions que defineixen alineacions dels actuals carrer de sa Creu, carrer de Falpan de Serra i altres, fa convenient ajustar el planejament a la realitat i evitar així situacions i efectes no desitjats i que poden provocar conflictes innecessaris i evitables.

ORDENACIÓ SEGONS NS/95

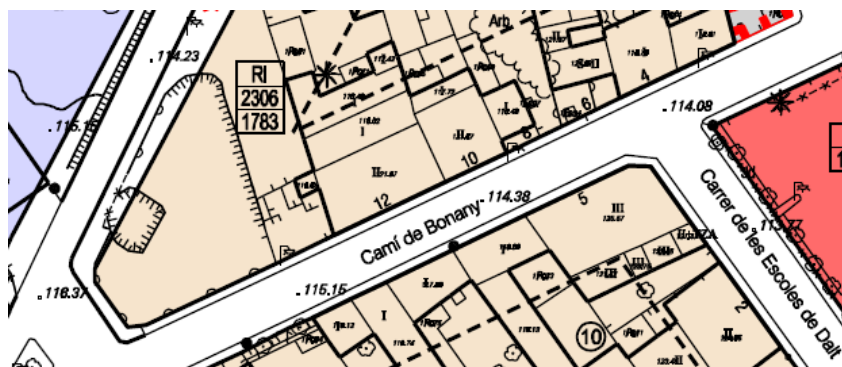


PROPOSTA D'ORDENACIÓ



### 3.10. MODIFICACIÓ DESENA. Ajustar l'alineació del marge nord del carrer Camí de Bonany en el tram entre els Carrer Nou i del Carrer de les Escoles de Dalt.

Aquesta modificació es proposa per ajustar i fer coincidir l'alineació del tram de carrer esmentat a la definida pels edificis existents.



### **3.11. MODIFICACIÓ ONZENA. Reflectir l'àmbit del Bé d'Interès Cultural (BIC) amb categoria de Conjunt Històric i del seu entorn de protecció.**

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.

Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

Aquesta modificació tracta de delimitar i reflectir l'àmbit del BIC i del seu entorn de protecció en els plànols de les NS.

### **3.12. MODIFICACIÓ DOTZENA. Ajustar i fer concordants els articles 98 al 114 de les Normes Urbanístiques a les modificacions anteriors.**

Es tracta de modificar els articles necessaris d'entre el 98 i el 114 per tal de recollir els efectes de les altres modificacions.

## **4. AVALUACIÓ AMBIENTAL**

La Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, estableix en el seu Article 9.4, el següent:

Es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient, i per tant no se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE:

- a) Les modificacions de plans territorials o urbanístics que tinguin com a objecte exclusiu alguna o algunes de les finalitats expressades a continuació:
  - i. Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació dels edificis.
  - ii. Disminució de l'altura màxima dels edificis.
  - iii. Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.
  - iv. Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipaments, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti terrenys classificats com a sòl rústic.
  - v. Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.
  - vi. Canvis de la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-lo en sòl rústic.
  - vii. Implementació o extensió de les mesures de protecció del medi ambient, de restauració o recuperació d'hàbitats o espècies afectades per incendis forestals o altres desastres naturals, en sòl rústic o respecte de béns integrants del patrimoni històric.

viii. Establiment o modificació dels índexs d'ús turístic o residencial sempre que representin una disminució de la capacitat de població.

ix. Canvis del sistema d'actuació de polígons o unitats d'actuació.

b) L'aprovació o la modificació dels catàlegs de protecció del patrimoni cultural sempre que només incloguin mesures que representin un grau més alt de protecció del medi ambient o del patrimoni cultural.

c) Els plans d'ordenació dels recursos naturals, els plans reguladors d'ús i gestió, els plans de gestió d'espais Xarxa Natura 2000 o d'altres espais naturals protegits, en la mesura que representin un grau més alt de protecció del medi ambient.

d) Les modificacions de caire financer o d'escassa entitat dels Programes de Desenvolupament Rural.

I el mateix article, a l'apartat 5 determina:

5. Tampoc es subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE, les modificacions d'escassa entitat que l'òrgan ambiental declari, previ informe tècnic, que no tenen efectes significatius en el medi ambient.

Atenent als apartats 4 i 5 de l'article 9 de la Llei 12/2016 transcrits, es va presentar a la Comissió Balear de Medi Ambient de les Illes Balears un document amb la finalitat de què la dita Comissió ratifiqués l'opinió del redactor que les modificacions proposades són d'escassa entitat, no tenen efectes significatius sobre el medi ambient i per tant no s'han de subjectar al tràmit d'avaluació ambiental estratègica, i així ho va fer.

El dit document i la resposta de la CBMA formen part de l'expedient d'aquesta modificació de les NS de Petra.

## **5. ESTUDI ECONÒMIC DE LES MODIFICACIONS**

### **5.1. Introducció**

Es 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 (TRLSRU), 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 TRLSRU, 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.

## **5.2. 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.

**5.2.1. Modificació primera. Classificació com a sòl rústic d'una franja de terrenys classificats a les vigents NS com a sòl urbà.**

No suposa cost econòmic ni influeix en la sostenibilitat econòmica.

**5.2.2. Modificació segona. Canvi de l'ordenació d'un àmbit contigu al Col·legi Públic "Fra Juníper Serra".**

La modificació suposa la disminució de 2.026 m<sup>2</sup> de superfície de vials, per la qual cosa també suposa una disminució del cost econòmic i influeix positivament en la sostenibilitat econòmica.

**5.2.3. Modificació tercera. Canvi de qualificació d'alguns àmbits de l'actual zona Residencial Extensiva Baixa (REB).**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics.

**5.2.4. Modificació quarta. Assenyament d'uns vials de nou traçat en la franja de sòl urbà perimetral del carrer de Santa Bàrbara.**

La modificació suposa un increment de 400 m<sup>2</sup> de superfície de vials, per la qual cosa també suposa un augment del cost econòmic i també afecta la sostenibilitat econòmica.

**5.2.5. Modificació cinquena. Obertura d'un vial per a vianants en sòl rústic, de comunicació entre el nucli urbà i la zona esportiva.**

La modificació suposa la construcció d'un nou vial de 431 m<sup>2</sup> de superfície, per la qual cosa suposa un increment del cost econòmic i també afecta la sostenibilitat econòmica.

**5.2.6. Modificació sisena. Reflectir en els plànols d'ordenació les alineacions resultants del nou traçat de les vies del ferrocarril.**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics.

**5.2.7. Modificació setena. Delimitació d'una Unitat d'Actuació Sistemàtica en sòl urbà sense urbanització consolidada o en situació de sòl rural.**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics, atès que els vials es mantenen respecte de l'ordenació de les vigents NS..

**5.2.8. Modificació vuitena. Canvi d'alineacions del carrer de s'Era Vella i d'un tram del carrer Major.**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics.

**5.2.9. Modificació novena. Reordenació de les alineacions d'algunes illes ubicades al nord-oest del nucli urbà. Carrer de sa Creu, carrer Falpan de Serra i altres.**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics, atès que la nova superfície de vials es similar a la de l'ordenació de les vigents NS..

**5.2.10. Modificació desena. Ajustar l'alineació del marge nord del carrer Camí de Bonany en el tram entre els Carrer Nou i del Carrer de les Escoles de Dalt.**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics.

**5.2.11. Modificació onzena. Reflectir l'àmbit del Bé d'Interès Cultural (BIC) amb categoria de Conjunt Històric i del seu entorn de protecció.**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics.

**5.2.12. Modificació dotzena. Ajustar i fer concordants els articles 98 al 114 de les Normes Urbanístiques a les modificacions anteriors.**

Aquesta modificació no afecta al cost ni a la sostenibilitat econòmics.

### **5.3. Conclusions.**

Segons l'exposat en els apartats anteriors, únicament les modificacions segona, quarta i cinquena suposen una modificació en el cost econòmic global derivat de l'ordenació de les vigents NS i també en la seva sostenibilitat econòmica.

La modificació segona suposa una disminució de superfície de vials de 2.026 m<sup>2</sup>. Les modificacions quarta i cinquena suposen un increment de superfície de vials de 400 m<sup>2</sup> i 431 m<sup>2</sup>, respectivament, que suposa en total un increment de 831 m<sup>2</sup>.

Per tant, el conjunt de les modificacions proposades suposen una disminució de 1.195 m<sup>2</sup> 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 els 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.

Palma de Mallorca, 26 d'abril de 2018

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte.

Ajuntament de Petra