



Ajuntament de Petra

MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 6 (1/2022) DE LES NS DE PETRA

**INCORPORACIÓ D'UN VIAL PERIURBÀ I ORDENACIÓ DE
L'ÀMBIT ENTRE EL TEIXIT URBÀ I EL VIAL**

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial
Juny 2022



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e>

CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e

Pàgina 1/64

Índex

1	ANTECEDENTS	3
2	CONCEPTE	6
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	9
	3.1 Descripció de l'àmbit	9
	3.2 Objectius plantejats	10
	3.3 Justificació de la proposta	11
4	DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017 I DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA	15
5	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	18
	5.1 Ordenació proposada	18
	5.2 Canvis en la documentació	22
6	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	23
7	ESTUDIS ECONÒMICS.	28
	5.3 Estudi econòmic i financer	29
	5.4 Informe de sostenibilitat econòmica	30
	5.5 Memòria de viabilitat econòmica	38
8	ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA	40
9	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	42
10	RESUM EXECUTIU	45
11	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	47
	ANNEX I. NORMATIVA	49
	ANNEX II. VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT. METODOLOGIA	56



1 ANTECEDENTS

L'instrument d'ordenació urbanística general actualment vigent al municipi de Petra són les Normes Subsidiàries (NS), aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca el 9 de març de 1995 i publicades al BOCAIB nº57 de 6 d'abril del mateix any.

Posteriorment s'han aprovat definitivament les següents modificacions del planejament:

- MP núm. 3 Camí des Cos (BOIB 22/06/2002)
- MP núm. 2 Equipament docent (BOIB 03/10/2002)
- MP núm. 4 Ampliació sòl urbà zona de serveis (BOIB 20/03/2009)
- MP Delimitació UA5 (BOIB 28/11/2009)
- BIC Ampliació del Conjunt Històric (BOIB 12/01/2013)

Els darrers anys s'han impulsat una sèrie de modificacions puntuals que tenien com a objectiu la delimitació i ordenació de diferents unitats d'actuació que permetessin l'execució d'un sector urbà situat a l'extrem nord-oest del nucli de Petra, que actualment es troba en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada. Es tracta de dues modificacions aprovades inicialment (MP nº1/2018 i MP nº1/2019) que, per diversos motius, no han seguit la seva tramitació.

A dia d'avui, 26 anys més tard de l'aprovació de les NS vigent, l'àmbit que es volia ordenar a partir de les modificacions 1/2018 i 1/2019 segueix sense executar i, per tant, es troba en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada.

En relació a aquest tipus d'espais urbans, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, en la seva disposició transitòria onzena, estableix:

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 dona lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

Més recentment, amb l'aprovació del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, en relació al sòl urbà amb urbanització no consolidada, es disposa:

Article 2. Determinacions sobre sòl urbà amb urbanització no consolidada

1. Transcorregut el termini previst a l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sense que el municipi afectat no hagi iniciat l'adaptació a l'esmentada disposició, els consells insulars, abans del dia 31 de desembre de 2021, han d'assumir les potestats d'ordenació urbanística dels terrenys afectats. Aquesta ordenació pot considerar el manteniment del règim que resulti de l'aplicació de l'apartat 2 de l'esmentada disposició transitòria onzena, o bé alterar el planejament en els termes que determina l'apartat 3, 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, respecte dels terrenys que el planejament general classifica formalment com a urbans, destinats a ús residencial, turístic o mixt, en els quals concorrin acumulativament, les circumstàncies següents:

a) Que el planejament general municipal on s'han previst no estigui adaptat íntegrament al corresponent pla territorial insular.

b) Que, per poder disposar de tots els serveis urbanístics bàsics, s'hagi de dur a terme una actuació de transformació urbanística i que, a aquests efectes, els terrenys hagin estat inclosos en la delimitació del corresponent àmbit o unitat d'actuació.

c) Que no s'hagi iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.

d) Que no estiguin envoltats amb més de dos terços del seu perímetre per sòls que tenguin la condició d'urbans per haver estat completament urbanitzats.

e) Que ja hagin vençut qualsevol dels terminis que, a efectes de legitimar o fer efectiva l'actuació de transformació urbanística, estiguin prevists en els instruments de planejament, en la delimitació de l'àmbit d'actuació o en el projecte d'urbanització, i que el venciment no sigui imputable a l'Administració.

2. En el cas que no s'hagin previst terminis de venciment a què fa referència la lletra e) de l'apart 1 d'aquest article, s'ha d'entendre que aquests han vençut si en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret Llei es dona alguna de les circumstàncies següents:

a) Haver transcorregut vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, o de l'aprovació de la delimitació de l'àmbit d'actuació, si aquesta no estigués continguda en el pla, i no haver-se dictat acte d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.



b) Haver transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i no haver-se iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.

3. Els consells insulars poden realitzar les adaptacions a què fa referència aquest article mitjançant modificacions puntuals del pla territorial insular.

4. S'entén iniciat el procediment d'adaptació a què fa referència l'apartat 4 de la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per part dels ajuntaments, quan s'hagi dut a terme l'aprovació inicial abans de l'entrada en vigor d'aquest decret llei. Així mateix, s'entén que els Consells Insulars han assumit les potestats d'alteració del planejament referides a l'apartat 1, si han aprovat inicialment l'instrument d'ordenació abans de dia 31 de desembre de 2021.

5. La subrogació dels consells insulars establerta a l'apartat primer d'aquest article, no serà aplicable a l'Ajuntament de Palma, el qual haurà de dur a terme les adaptacions en el mateix termini i condicions establertes per als consells.

6. En cas que el dia 31 de desembre de 2021 els consells insulars o l'Ajuntament de Palma no hagin exercit les potestats a què fa referència l'apartat primer d'aquest article, aquestes seran assumides, per subrogació, per part del Govern de les Illes Balears, el qual ha d'aprovar el corresponent instrument d'ordenació abans del 31 de desembre de 2022.

7. Queden suspeses les tramitacions i aprovacions de plans de desenvolupament i d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques en aquestes àrees, fins al 31 de desembre de 2022, o fins a l'aprovació definitiva de les adaptacions a què fa referència aquest article, si és anterior.

Aquest àmbit, per tant, es troba inclòs en els supòsits de la DT 11a, al tractar-se d'un sol sense urbanització consolidada, però no es troba afectat per l'article 2 del DL 9/2020, atès que no es troba delimitat l'àmbit.

No obstant, i amb la voluntat de donar una sortida viable a aquest sector, i en compliment de les disposicions de la DT11 de la LUIB, actualment es planteja una nova modificació puntual de les NS per tal de reduir la seva extensió i reordenar-lo de forma adequada, acabant de completar la trama urbana preexistent i els serveis urbanístics, tot facilitant-ne la seva gestió i viabilitat econòmica. La proposta contempla la delimitació de dues unitats d'actuació (UA1.1 i UA1.2) i una actuació aïllada (AA-1). També el canvi de qualificació d'una parcel·la de titularitat pública de residencial intensiva baixa a equipament (2.311,27 m²).

En darrer lloc, a la Ma-3220, a l'entrada del poble, abans del carrer de Ses Portasses es modifica l'alineació, sense afectar a cap edificació consolidada, per tal de facilitar la circulació dels vehicles en ambdós sentits, obtenint un vial de 10 metres.



2 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 171 del **Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca**, i articles 58 i 59 de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**).

Segons l'article 59 de la Llei 12/2017, en endavant LUIB:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

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

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.



El concepte de revisió està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: "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."

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 171, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per modificació del planejament general, com qualsevol 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.

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.

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu canvis de classificació i de qualificació en un àmbit acotat del nucli de Petra que, en cap cas suposen l'alteració de l'actual model territorial.



UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada pel fet que, des de l'aprovació de les vigents NS de 1995, no s'han dut a terme actuacions en l'àmbit que és objecte de modificació per tal de dotar-lo dels serveis urbanístics bàsics als que es refereix l'article 22 de la LUIB. D'aquesta manera, i en base al que s'estableix en la disposició transitòria onzena de la LUIB, l'àmbit s'ha de considerar com a sòl urbà sense urbanització consolidada i l'Ajuntament té la potestat d'alterar el planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys o bé la seva reclassificació.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat de donar compliment a la LUIB i resoldre la situació d'aquells àmbits que es considerin com a sòl urbà sense urbanització consolidada.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris en la classificació i ordenació dels terrenys que són objecte de la modificació puntual que es proposa. La situació actual s'ha d'entendre com una oportunitat per classificar una part del seu àmbit a sòl rústic i reordenar l'altra de forma adequada, acabant de completar la trama urbana existent, millorant la xarxa viària del nucli i la seva mobilitat, obtenint nous espais dotacionals per a la ciutadania i facilitant una gestió viable i efectiva del sòl lucratiu.



3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La present modificació puntual planteja la reordenació de l'àmbit de sòl urbà sense urbanització consolidada situat a l'extrem nord-oest del nucli de Petra.

3.1 Descripció de l'àmbit

L'àmbit afectat per aquesta modificació comprèn una àrea aproximada de 4,4 Ha, classificades la major part com a sòl urbà. L'ordenació vigent preveu un vial perimetral a tot el nucli que, per la seva vora exterior es troba qualificat com a residencial extensiva baixa (unifamiliar).

La resta de l'àmbit, situat a la part interior del vial, s'ordena en un teixit d'eixample, mitjançant la qualificació residencial intensiva baixa (plurifamiliar).

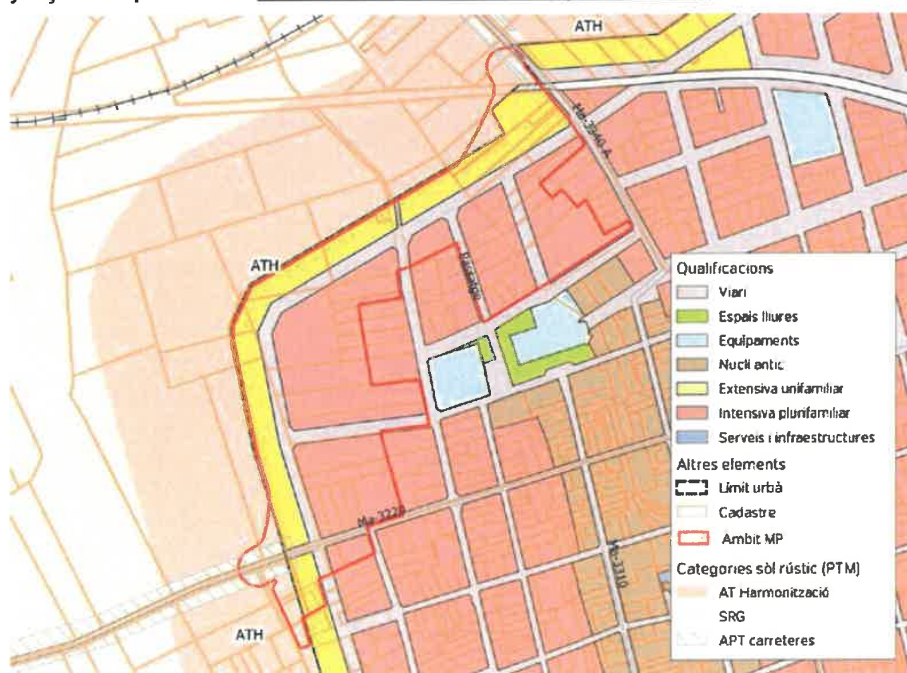


Figura 1. Planejament vigent de l'àmbit. (font: MUIB i PTIM)

La superfície total de l'àmbit delimitat a la proposta d'ordenació és de 44.765,93 m², dels quals, d'acord amb el planejament vigent, 42.501,69 m² afecten a sòl urbà i 2.264,24 m² a sòl rústic.

A continuació es detalla la superfície afectada de les diferents qualificacions urbanes del planejament vigent dins l'àmbit:

- Sistemes locals 8.163,67 m² (20,43%).
 - Xarxa viària 8.163,67 m² (100%).
- Sòl lucratiu 31.797,27 m² (79,57%):
 - Residencial intensiva baixa 20.858,13 m² (65,60%).
 - Residencial extensiva baixa 10.939,14 m² (34,40%).



3.2 Objectius plantejats

Millorar la mobilitat del nucli de Petra i reduir el trànsit intern: D'una banda es redefineix el vial periurbà que connecta la carretera Ma-3220 amb el camí que du a la Ma-3340 amb l'objectiu de pacificar el trànsit a l'interior del nucli de població. En la present proposta, el traçat del vial marca el nou límit del sòl urbà. Amb una secció que permet la circulació segregada del transit rodat, bicicletes i vianants. Per altra banda, es preveu que la xarxa viària del nou teixit urbà doni continuïtat a la xarxa existent, rellegant i completant un sistema viari més ben articulat. Així mateix, per tal de contribuir a la reducció de trànsit intern del nucli, la modificació proposa també la qualificació d'un aparcament dissuasiu limítrof amb el nucli i amb la carretera Ma-3220.

Dotar el sector de nous espais dotacionals: Atès que l'ordenació vigent de l'àmbit de la modificació no compta amb cap espai d'aquest tipus, la present proposta de modificació preveu l'obtenció de 5.249,56 m² d'espais lliures públics i qualifica una parcel·la de 2.311,27 m² destinada a equipament.

Apostar per un creixement residencial contingut: Es proposa la reducció del sostre edificat, reduint el sòl residencial, tot afavorint un creixement més moderat i amb coherència amb la trama urbana existent. Això inclou, entre d'altres mesures, l'eliminació del sòl actualment qualificat com extensiva baixa dins l'àmbit de la modificació, que es correspon amb el límit exterior del vial periurbà previst al planejament vigent.

Facilitar l'execució del planejament i garantir-ne la viabilitat econòmica: La proposta du a terme la delimitació de tres àmbits de gestió, amb un disseny i unes dimensions adequades, que afavoreixin, d'una banda, la consolidació dels serveis urbanístics bàsics i, de l'altra, un repartiment adequat de càrregues i beneficis. La nova proposta facilita l'execució del planejament i garanteix la seva viabilitat econòmica, a més de generar un retorn de plusvàlua a l'administració i una cessió de sòls per sistemes locals. Aquestes actuacions tenen per objectiu, a banda de l'esmentat, el tractament dels sòls urbans sense urbanització consolidada d'aquest àmbit.

Qualitat paisatgística: La proposta s'ordena seguint criteris de qualitat paisatgística mitjançant la continuïtat de tipologies existents pròpies del nucli, entre mitjeres i amb façana alineada a vial, i la construcció d'espais urbans més confortables, dotant-lo d'espais lliures públics de dimensions considerables, creant espais de qualitat, en contraposició a un model extensiu.



3.3 Justificació de la proposta

La proposta que s'exposa a continuació presenta la delimitació de dues (2) unitats d'actuació (13.099,17 m² i 23.273,64 m² respectivament) a partir de les quals es pretén, d'una banda, reordenar l'àmbit oferint un traçat més idoni del teixit urbà i de la xarxa viària i, per altra, permetent la consolidació dels serveis urbanístics.

Així mateix, es presenta també la delimitació d'una actuació aïllada (504,32 m²) amb la intenció de completar la urbanització i els serveis d'un tram que carrer que compta amb un elevat grau de consolidació.

La proposta contempla també el canvi de qualificació d'una parcel·la de titularitat pública, de residencial intensiva baixa a equipament (2.311,27 m²).

En darrer lloc, a la Ma-3220, a l'entrada del poble, abans del carrer de Ses Portasses es modifica l'alineació de la vorera sud, sense afectar a cap edificació consolidada, per tal de facilitar la circulació dels vehicles en ambdós sentits, obtenint un vial de 10 metres.

Mitjançant aquest plantejament s'elimina la qualificació Residencial extensiva baixa que era present dins l'àmbit.

La proposta implica els següents canvis:

1) Canvis en l'ordenació

La Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, aprovada el 29 de desembre, en la seva disposició transitòria onzena estableix que àmbits com aquests s'han de considerar com a sòl urbà sense urbanització consolidada.

En el seu punt 3, DT11, estableix que el planejament d'aquests terrenys pot ser alterat per part dels ajuntaments, ja sigui per a modificar-ne l'ordenació o bé la seva condició de sòl urbà. Per tal de donar-li resposta es planteja:

	UA1.1	UA1.2	AA1	
Superfície total	13.099,16	23.273,64	504,32	m²
<i>Sistemes</i>	<i>8.609,47</i>	<i>15.497,28</i>	<i>504,32</i>	<i>m²</i>
<i>Locals</i>	<i>2.695,23</i>	<i>8.804,87</i>	<i>504,32</i>	<i>m²</i>
<i>Generals</i>	<i>5.914,24</i>	<i>6.692,41</i>	-	<i>m²</i>
<i>Sòl lucratiu (RE-IB)</i>	<i>4.489,69</i>	<i>7.776,36</i>	-	<i>m²</i>
<i>Edificable</i>	<i>3.155,38</i>	<i>6.214,25</i>	-	<i>m²</i>
<i>Edificabilitat</i>	<i>9.466,14</i>	<i>18.642,11</i>	-	<i>m²</i>

Taula 1. Proposta reordenació

Així mateix, s'aprofita l'avinentsa per canviar la qualificació d'una parcel·la de titularitat pública, passant de residencial intensiva baixa a equipament (2.311,27 m²) on s'hi preveu la construcció d'una Escoleta 0-3.

Amb aquesta proposta de reordenació es redueix el sostre edificat, afavorint un creixement més moderat i es dona més coherència a la trama urbana existent. Es redefineix el vial periurbà amb l'objectiu de pacificar el trànsit intern del nucli, es qualifiquen espais dotacionals i es facilita l'execució del planejament, garantint-ne la viabilitat econòmica.



2) Canvis en la capacitat de població del municipi

La memòria del planejament urbanístic vigent estableix la següent capacitat de població:

Zona general antiga		
Superfície de solars	155.684	m ²
Número màxim d'habitatges	778	habitatges
Població màxima suposada	2.334	persones
Casc Històric-artístic		
Superfície de solars	58.042	m ²
Número màxim d'habitatges	290	habitatges
Població màxima suposada	870	persones
Zona residencial intensiva baixa		
Superfície de solars	98.406	m ²
Número màxim d'habitatges	984	habitatges
Població màxima suposada	2.952	persones
Zona urbana-jardí		
Superfície de solars	11.500	m ²
Número màxim d'habitatges	38	habitatges
Població màxima suposada	114	persones
Zona residencial extensiva baixa		
Superfície de solars	75.720	m ²
Número màxim d'habitatges	189	habitatges
Població màxima suposada	567	persones

Taula 2. Capacitat població total vigent

La població total suposada en el sòl urbà de Petra, és de 6.837 habitants.

Capacitat de població vigent de l'àmbit objecte de modificació:

Zona residencial intensiva baixa		
Superfície de solars	20.858	m ²
Número màxim d'habitatges	120	habitatges
Població màxima suposada	300	persones
Zona residencial extensiva baixa		
Superfície de solars	8.677	m ²
Número màxim d'habitatges	22	habitatges
Població màxima suposada	55	persones

Taula 3. Capacitat població àmbit vigent



L'àmbit objecte de modificació, compta amb una capacitat de població d'acord al planejament vigent de 355 persones.

Capacitat de població proposada de l'àmbit objecte de modificació:

Zona residencial intensiva baixa		
Superfície de solars	12.266,05	m ²
Número màxim d'habitatges	94	habitatges
Població màxima suposada	235	persones

Taula 4. Capacitat població àmbit proposat

L'àmbit objecte de modificació, compta amb una capacitat de població d'acord al planejament proposat de 235 persones.

A partir de la proposta presentada, amb la qual s'elimina la qualificació de l'àmbit de residencial extensiva baixa, i es reordena de la zona residencial intensiva baixa, **es redueix la capacitat de població en -120 habitants, passant de 6.837 a 6.717.**

3) Canvis en el límit de sòl urbà

D'acord amb les modificacions introduïdes, es modifica lleugerament el límit de sòl urbà, augmentant en uns petits àmbits i disminuint en altres. La memòria justificativa del planejament urbanístic vigent estableix en 609.756 m² la superfície total delimitada de sòl urbà.

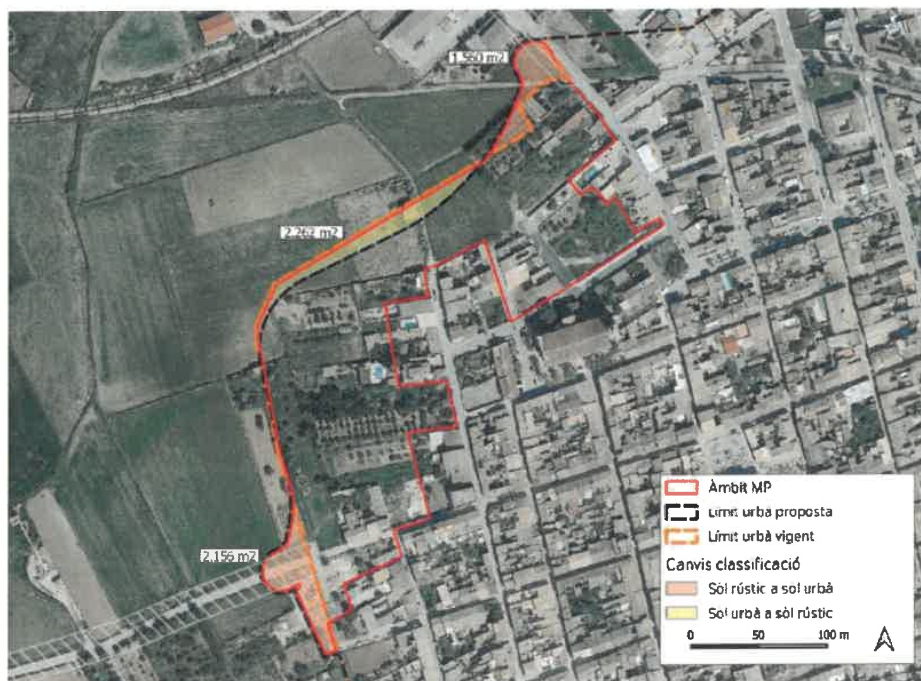


Figura 2. Canvis en el límit de sòl urbà



A partir de les modificacions introduïdes passa a sòl rústic un àmbit de 2.262 m² i passen a sòl urbà dos àmbits, un de 2.156 m² i un altre de 1.560 m². Amb això, la **superfície total de sòl urbà és de 611.210 m², augmenta en +1.454 m².**



4 DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017 I DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA

Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

Segons l'article 59, qualsevol modificació dels instruments de planejament urbanístic, s'haurà d'ajustar a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Segons el previst a l'apartat 5, a més, a l'expedient hi haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries 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 *(vegeu l'apartat 9 de la present memòria i l'expedient administratiu de la modificació)*.

Seguint amb la LUIB, s'estarà al disposat a l'article 59 sobre Modificació dels instruments de planejament urbanístic *(vegeu l'apartat 2 d'aquesta memòria)*.

Així mateix, cal tenir en compte l'article 72 sobre àmbits de les actuacions; concretament els punts 2, 3 i 4 sobre les actuacions urbanístiques que es duuguin a terme mitjançant unitats d'actuació:

Article 72. Àmbits de les actuacions

- 1. Els àmbits d'ordenació de les actuacions aïllades i edificatòries s'identifiquen en el planejament corresponent i l'execució s'estableix en els acords aprovatoris de les actuacions.*
- 2. L'àmbit de les actuacions urbanístiques que es duuguin a terme mitjançant unitats d'actuació, de conformitat amb el previst en l'article 23 d'aquesta llei, s'ha de delimitar de manera que aquestes unitats permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent.*
- 3. No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels terrenys indicats, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament urbanístic superiors al 15%.*
- 4. Els àmbits de les unitats d'actuació poden definir-se pels plans generals, plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com pel procediment de delimitació regulat en l'article 73 següent.*

Reglament General de la LOUS per a l'illa de Mallorca (RGLOUSM)

A l'article 171 del reglament s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic *(vegeu l'apartat 2 d'aquesta memòria)*.

La present modificació inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. S'incorpora la documentació ambiental i un estudi de la mobilitat generada.

A continuació s'inclou una relació d'altres disposicions del reglament que podrien afectar la modificació.



Atès que la modificació preveu l'ordenació de nous sistemes generals i locals destinats al vial perimetral de connexió entre la carretera Ma-3220 i el camí que du a la Ma-3340 i a l'obtenció de nous espais dotacionals, caldrà tenir en compte l'establert en l'article 43:

"Article 43 Sistemes generals i locals

- 1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.*
- 2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable.*
- 3. En sòl urbà, el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, i també per facilitar l'accessibilitat dels vianants a les xarxes viàries i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades. L'obtenció d'aquests sistemes, es pot dur a terme per expropiació quan l'immoble afectat no formi part d'un àmbit d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema."*

Per altra banda, els articles 202 i següents regulen els àmbits d'execució i la delimitació d'unitats. La delimitació de les unitats UA1.1 i UA1.2 compleix els requisits de l'article 202.5 del reglament de la LOUS.

"Article 202 Àmbits de les actuacions d'execució

- 1. Els àmbits de les actuacions per a l'execució directa dels sistemes generals i de les actuacions aïllades seran els afectats per aquestes actuacions.*
- 2. Les actuacions urbanístiques en àmbits de gestió integral s'han de dur a terme mitjançant unitats d'actuació, que s'han de delimitar de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.*
- 3. Les unitats d'actuació poden ser físicament discontinües i afectar totes les classes de sòl.*
- 4. No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels indicats terrenys, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament superiors al 15 %.*
- 5. Els àmbits de les unitats d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:*
 - a) Que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl que regula el planejament.*
 - b) Que aquests àmbits estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; o, si escau, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.*
 - c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació."*



Pel que fa a l'actuació aïllada precista, es desenvolupa d'acord amb l'establert a l'article 23.3. de la LUIB i 119.2.f) del Reglament General:

Article 23. Actuacions urbanístiques

[...]

3. Actuacions aïllades: tenen aquesta consideració les actuacions d'execució del planejament que tinguin una finalitat diferent de les esmentades en els apartats anteriors i en particular:

a) Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements a qualsevol classe de sòl.

b) Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic.

La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'estableix en el planejament corresponent.



5 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

La present proposta no modifica cap article de les normes urbanístiques. El que proposa és la inclusió de tres (3) fitxes urbanístiques, les corresponents a les Unitats d'actuació (UA) 1.1 i 1.2 i l'Actuació aïllada (AA) 1.

5.1 Ordenació proposada

UNITAT D'ACTUACIÓ UA1.1

Condicions d'aprofitament urbanístic:

<u>Usos no lucratiu</u>		<u>Superfície</u>			
Sistemes generals		m ²	%		
SG_XV	Xarxa viària	3.160,38	53,44		
SG_EL	Espai lliure públic	2.753,86	46,56		
Subtotal sistemes generals		5.914,24	68,69		
Sistemes locals					
SL_XV	Xarxa viària	2.695,23	100,00		
Subtotal sistemes locals		2.695,23	31,31		
Subtotal usos no lucratiu		8.609,47	65,73		
<u>Usos lucratiu</u>		<u>Superfície màxima</u>		<u>Sostre edificable</u>	<u>Habitatges</u>
		m ²	%	m ²	Núm. Màx.
RE_IB	Intensiva baixa	4.489,69	100,00	9.466,14	32
Subtotal usos lucratiu		4.489,69	34,27		
TOTAL UA		13.099,16	100,00		

Sistema d'actuació: Compensació

* El percentatge de cessió de l'increment sobre l'aprofitament serà del 15%.

S'han de preveure 48 places d'aparcament, la meitat de les quals han d'estar en via pública, d'acord a l'establert a la lletra c) de l'apartat 4 de l'article 43 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Criteris d'urbanització, disseny i execució:

Condicions de disseny i urbanització:

- La urbanització dels vials i el disseny de tots els espais lliures han de complir amb les determinacions de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Així mateix, en el seu disseny s'ha d'incloure la perspectiva de gènere i la diversitat generacional, entre d'altres qüestions, amb l'objectiu de fomentar un ús inclusiu dels espais lliures i vials urbans.
- El vial periurbà haurà d'incorporar un carril bici que discorri en les dues direccions en tot el seu traçat. Per aquest motiu, el seu disseny haurà de ser coherent entre una unitat d'actuació i la següent.



- Tots els nous vials amb amplària superior als 8 metres hauran d'incorporar, com a mínim, 1 filada d'arbres. El vial periurbà haurà d'incorporar arbrat en les dues voreres.
- Les espècies vegetals per l'enjardinament dels espais lliures i arbrat dels vials, seran preferiblement, espècies locals pròpies de les Illes, i en qualsevol cas, hauran de ser de baix requeriment hídrics. No es permet d'ús de gespa per a l'enjardinament de zones verdes.
- S'utilitzaran, preferentment, paviments drenants, afavorint l'absorció d'aigua de pluja en el terreny.
 - o En els espais lliures públics (Zona verda), la superfície pavimentada no podrà superar el 20% del total.
 - o En la urbanització dels vials, com a mínim, els espais destinats a aparcament de vehicles, hauran de ser drenants.
- L'enllumenat públic serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap a terra per evitar contaminació lumínica. Les lluminàries seran sempre de baix consum, i de temperatura inferior o igual a 3000K.

Condicions específiques durant l'execució de les obres:

- Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.



UNITAT D'ACTUACIÓ UA1.2

Condicions d'aprofitament urbanístic:

<u>Usos no lucratiu</u>		<u>Superfície</u>			
Sistemes generals		m ²	%		
SG_XV	Xarxa viària	5.087,72	76,02		
SG_Ap	Aparcament	1.604,69	23,98		
Subtotal sistemes generals		6.692,41	43,18		
Sistemes locals					
SL_XV	Xarxa viària	6.309,17	71,66		
SL_EL	Espai lliure públic	2.495,70	28,34		
Subtotal sistemes locals		8.804,87	56,82		
Subtotal usos no lucratiu		15.497,28	66,59		
<u>Usos lucratiu</u>		<u>Superfície màxima</u>		<u>Sostre edificable</u>	<u>Habitatges</u>
		m ²	%	m ²	Núm. Màx.
RE_IB	Intensiva baixa	7.776,36	100,00	18.642,75	62
Subtotal usos lucratiu		7.776,36	33,41		
TOTAL UA		23.273,64	100,00		

Sistema d'actuació: Compensació

* El percentatge de cessió de l'increment sobre l'aprofitament serà del 15%.

S'han de preveure 94 places d'aparcament, la meitat de les quals han d'estar en via pública, d'acord a l'establert a la lletra c) de l'apartat 4 de l'article 43 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Criteris d'urbanització, disseny i execució:

Condicions de disseny i urbanització:

- La urbanització dels vials i el disseny de tots els espais lliures han de complir amb les determinacions de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Així mateix, en el seu disseny s'ha d'incloure la perspectiva de gènere i la diversitat generacional, entre d'altres qüestions, amb l'objectiu de fomentar un ús inclusiu dels espais lliures i vials urbans.
- El vial periurbà haurà d'incorporar un carril bici que discorri en les dues direccions en tot el seu traçat. Per aquest motiu, el seu disseny haurà de ser coherent entre una unitat d'actuació i la següent.
- Tots els nous vials amb amplària superior als 8 metres hauran d'incorporar, com a mínim, 1 filada d'arbres. El vial periurbà haurà d'incorporar arbrat en les dues voreres.
- Les espècies vegetals per l'enjardinament dels espais lliures i arbrat dels vials, seran preferiblement, espècies locals pròpies de les Illes, i en qualsevol cas, hauran de ser de baix requeriment hídrics. No es permet d'ús de gespa per a l'enjardinament de zones verdes.



- S'utilitzaran, preferentment, paviments drenants, afavorint l'absorció d'aigua de pluja en el terreny.
 - o En els espais lliures públics (Zona verda), la superfície pavimentada no podrà superar el 20% del total.
 - o En la urbanització dels vials, com a mínim, els espais destinats a aparcament de vehicles, hauran de ser drenants.
- L'enllumenat públic serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap a terra per evitar contaminació lumínica. Les lluminàries seran sempre de baix consum, i de temperatura inferior o igual a 3000K.

Condicions específiques per a la zona d'aparcament.

- S'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament, d'acord al Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, o la que la substitueixi en un futur.
- S'ha de plantar com a mínim un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície, d'acord a l'establert al Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, o la que la substitueixi en un futur.
- S'han d'instal·lar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, d'acord a l'establert a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o la que la substitueixi en un futur.
- S'han de complir amb l'establert pel que fa a la instal·lació de places solars de generació fotovoltaica pels aparcaments amb una àrea total superior a 1.000 m², d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o la que la substitueixi en un futur.
- Es proposaran mesures d'estalvi d'energia i s'utilitzaran energies renovables, de manera que el consum energètic sigui mínim, d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o la que la substitueixi en un futur.

Condicions específiques durant l'execució de les obres:

- Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.



ACTUACIÓ AÏLLADA AA1

Condicions d'aprofitament urbanístic:

<u>Usos no lucratiu</u>			
Sistemes locals			
SL_XV	Xarxa viària	504,32	100,00
	<i>Subtotal sistemes locals</i>	<i>504,32</i>	<i>100,00</i>
	Subtotal usos no lucratiu	504,32	100,00
	TOTAL UA	504,32	100,00

Sistema d'actuació: Directa per part de l'administració local

5.2 Canvis en la documentació

La present modificació de planejament suposa la modificació de la normativa vigent, amb la inclusió de les fitxes urbanístiques de les unitats que es delimiten i la modificació dels plànols d'ordenació vigents que afectin a l'àmbit de la modificació, i que són els següents:

<u>Plànols d'ordenació</u>	Escala
<i>Delimitació del sòl urbà</i>	1/2.000
<i>Estructura urbana</i>	1/2.000
<i>Xarxa viària i alineacions</i>	1/2.000
<i>Zonificació general del sòl urbà</i>	1/2.000



6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com ja s'ha comentat, l'àmbit que és objecte de la modificació a dia d'avui no s'ha pogut executar i, per tant, es troba en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada. La seva actual ordenació proposa una millora en la dotació d'equipaments, d'espais lliures públics i de la mobilitat, afavorint un creixement residencial més moderat.

Per a la reordenació de l'àmbit de la modificació s'han establert els següents criteris:

1. **Mobilitat:** Que el disseny del projecte afavoreixi la compleció de la xarxa viària preexistent, millorant de forma significativa la mobilitat del nucli urbà, tant per als vehicles com per als vianants i bicicletes.
2. **Dotacions públiques:** Que es privilegiï la qualitat dels espais dotacionals públics, minimitzant la superfície viària i obtenint nous equipaments i espais lliures públics.
3. **Edificabilitat:** Que es redueixi l'actual edificabilitat, adequant-la a unes expectatives de creixement previsibles i més raonables que afavoreixin la coherència i continuïtat de la trama urbana existent.
4. **Viabilitat d'execució:** Que les noves unitats d'actuació delimitades tinguin unes dimensions adequades, i que el repartiment de càrregues i beneficis estigui equilibrat per tal de garantir-ne la seva viabilitat amb un benefici raonables.
5. **Afectació a la propietat:** Equilibrar les afeccions i el grau de consolidació, amb l'objectiu de facilitar la gestió.
6. **Qualitat paisatgística:** La proposta s'ordena seguint criteris de qualitat paisatgística mitjançant la continuïtat de tipologies existents pròpies del nucli, entre mitgeres i amb façana alineada a vial, i la construcció d'espais urbans més confortables, dotant-lo d'espais lliures públics de dimensions considerables, creant espais de qualitat en contraposició a un model extensiu.
7. **Sostenibilitat econòmica:** Que les actuacions previstes tinguin un cost proporcionat i assumible pel pressupost municipal al llarg del temps.

Partint dels criteris anteriors, es plantegen dues alternatives:



Alternativa 0. Manteniment de la situació actual

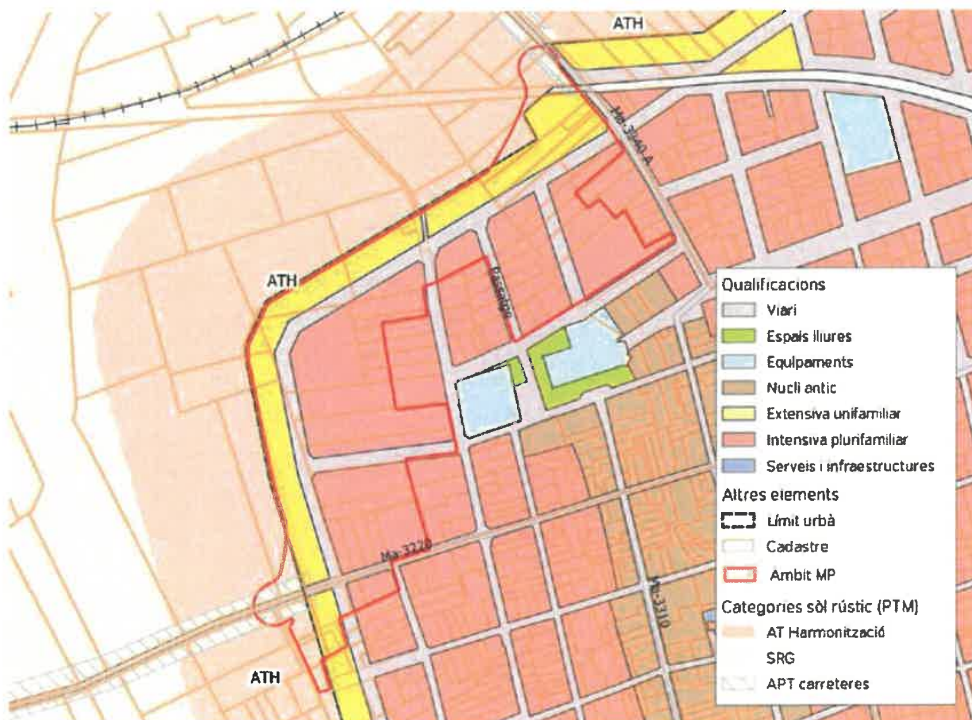


Figura 3. Planejament vigent de l'àmbit.

La superfície total de l'àmbit afectat per la modificació de planejament és de 44.765,93 m². Amb l'alternativa 0, que suposa el manteniment de l'ordenació vigent, 42.501,69 m² es mantindrien classificats com a sòl urbà i 2.264,24 m² com a sòl rústic.

A continuació es detalla la superfície afectada de les diferents qualificacions urbanes del planejament vigent dins l'àmbit:

- Sistemes locals 8.163,67 m² (20,43%).
 - Xarxa viària 8.163,67 m² (100%).
- Sòl lucratiu 31.797,27 m² (79,57%):
 - Residencial intensiva baixa 20.858,13 m² (65,60%).
 - Residencial extensiva baixa 10.939,14 m² (34,40%).

Pel que fa al sòl rústic, aquest està constituït completament per sòl rústic comú, amb la categoria d'àrea de transició harmonització (ATH).

A partir dels índexs d'intensitat d'ús residencial (IURs) i els paràmetres urbanístics per a cada una de les qualificacions de sòl urbà, s'obté que la capacitat d'habitatges dins l'àmbit és de 142 habitatges. Aplicant l'índex establert al reglament de la LOUS de 2,5 habitants per habitatge, s'assoleixen un total de 355 habitants.

Cal esmentar que d'acord amb les dades de cadastre, actualment a l'àmbit hi ha un total de 13 habitatges executats, per tant, la capacitat total efectiva si es desenvolupa el planejament vigent, serà de 129 habitatges que suposarà un total de 322 habitants.



Alternativa 1. Reordenar l'àmbit de forma coherent, dotant-lo dels serveis urbanístics bàsics

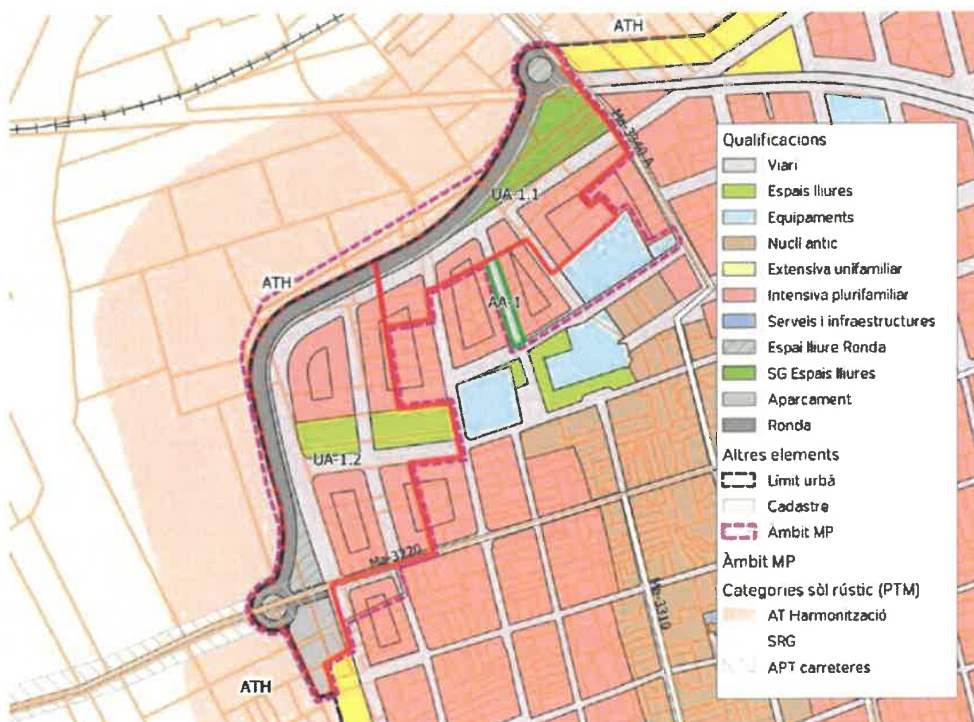


Figura 4. Modificació del planejament vigent a l'àmbit.

L'alternativa 1 suposa l'ordenació detallada d'un àmbit de sòl urbà amb una àrea total de 44.765,93 m², i la classificació com a sòl rústic de 2.264,24 m².

L'ordenació d'aquest sòl s'efectua mitjançant la delimitació de 2 unitats d'actuació i una actuació aïllada per a la gestió i desenvolupament del sòl que garanteixin la seva viabilitat.

- UA-1.1: 13.099,16 m²
- UA-1.2: 23.273,64 m²
- AA-1: 504,32 m²

La delimitació de l'actuació aïllada (AA) 1 es realitza amb l'objectiu de completar els serveis urbanístics bàsics que estableix la LUIB d'un tram de carrer que compta amb un elevat grau de consolidació.

La proposta contempla també el canvi de qualificació d'una parcel·la de titularitat pública de residencial intensiva baixa a equipament (2.311,27 m²).

En darrer lloc, a la Ma-3220, a l'entrada del poble, abans del carrer de Ses Portasses es modifica l'alineació, sense afectar a cap edificació consolidada, per tal de facilitar la circulació dels vehicles en ambdós sentits, obtenint un vial de 10 metres.



A partir del índex d'intensitat d'ús residencial (IIURs) i dels paràmetres urbanístics s'obté que la capacitat d'habitatges dins l'àmbit és de 94 habitatges. Aplicant l'índex establert al reglament de la LOUS de 2,5 habitants per habitatge, s'assoleixen un total de 235 habitants.

Com s'ha comentat anteriorment, i d'acord amb les dades de cadastre, l'àmbit ja disposa d'un total de 13 habitatges, per tant, amb el desenvolupament de l'alternativa 1 es preveuen un total efectiu de 81 habitatges que suposen un total de 203 habitants.

Alternativa 2. Excloure l'àmbit del desenvolupament urbà, classificant-lo com a sòl rústic

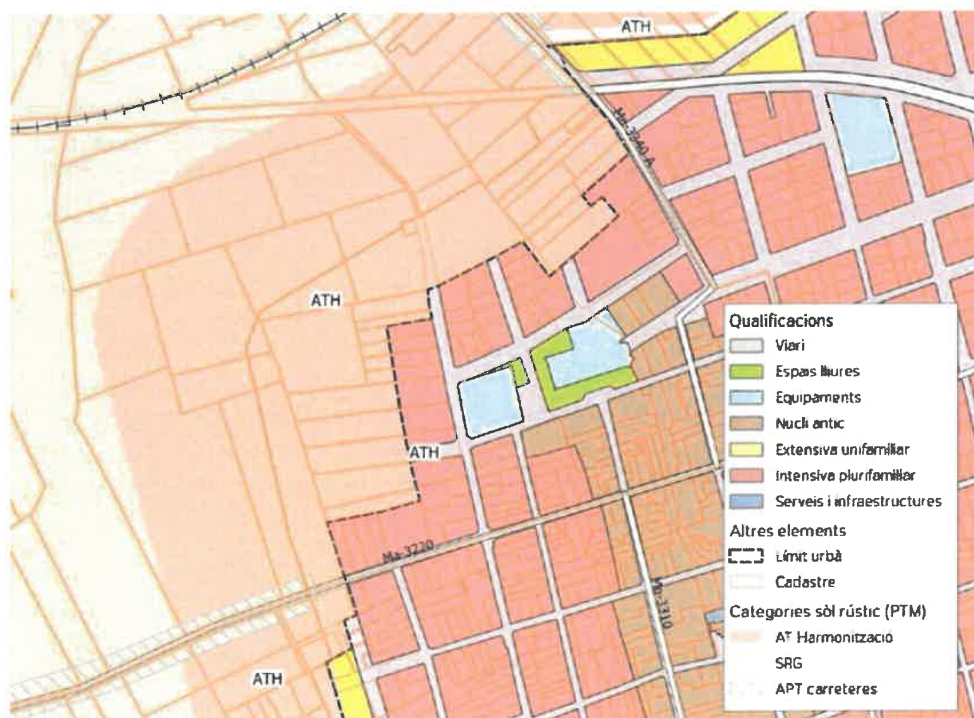


Figura 5. Excloure l'àmbit del desenvolupament urbà, classificant-lo com a sòl rústic.

Es desclassifica un àmbit urbà del planejament vigent, això suposa que un total de 31.325 m² de sòl urbà passarien a sòl rústic. Aquesta alternativa no suposaria un creixement de població, ja que no preveu un desenvolupament urbà.



A continuació es realitza una valoració quantitativa de les diferents alternatives d'acord amb la seva afectació sobre els factors analitzats:

* Inadequat ** Suficient *** Adequat

		Alternatives		
		0	1	2
Criteris de la modificació	1. Mobilitat	**	***	*
	2. Dotacions públiques	*	***	*
	3. Edificabilitat	***	**	*
	4. Viabilitat d'execució	*	***	***
	5. Afectació a la propietat	*	***	*
	6. Qualitat paisatgística	*	***	**
	7. Sostenibilitat econòmica	*	***	**
	8. Factors ambientals	**	***	**
Aptitud		12	23	13

Taula 5. Anàlisi ambiental de les alternatives contemplades.

Anàlisi detallada i motius de selecció de l'alternativa prevista

A partir de la valoració efectuada, l'alternativa 1 es considera la més favorable, tant pels objectius perseguits com també ambientalment, entre els quals s'hi troba la millora de la mobilitat del nucli, dotar al sector de nous espais lliures públics i equipaments, garantir la viabilitat econòmica d'execució i contribuir a la millora de la qualitat paisatgística, afavorint a la construcció d'espais urbans amb una coherència conjunta.

L'àmbit no presenta cap element patrimonial i des d'un punt de vista paisatgístic la proposta preveu la seva integració dins la morfologia urbana existent. Per altra banda, també contempla una franja verda paral·lela a la ronda que permetrà una correcta harmonització paisatgística.

Des del punt de vista socioeconòmic, aquesta proposta d'ordenació delimita diferents UAs que afavoreixen el correcte repartiment de càrregues i beneficis facilitant la viabilitat d'execució i el desenvolupament urbanístic a l'àmbit, tant per l'administració pública, com també pels privats.

Pel que fa a les infraestructures s'incrementen les dotacions públiques, amb la previsió de sòl destinat a espais lliures, equipament, aparcament i infraestructures, de manera que promou una millor qualitat urbana, donant una major coherència i continuïtat al teixit urbà. A més, la creació del nou vial periurbà afavorirà la compleció de la xarxa viària preexistent, de manera que es millorarà la connectivitat dins el nucli urbà i la mobilitat, tant per als vehicles com per als vianants i bicicletes.

Un altre aspecte important és que es dotarà a l'àmbit urbà dels serveis urbanístics bàsics d'acord amb les determinacions de la legislació vigent d'aplicació.

Finalment, esmentar, que amb la nova reordenació, s'aconsegueix un creixement moderat i sostenible, disminuint la capacitat de població que preveu el planejament vigent i, en conseqüència, un menor consum de recursos i generació de residus.



7 ESTUDIS ECONÒMICS.

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

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

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

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

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

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

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

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

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

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



5.3 Estudi econòmic i financer

Actuacions de transformació urbanística previstes

	UA-1.1	UA-1.2	
Superfície total	13.099,16	23.273,64	m²
<i>Sistemes</i>	<i>8.609,47</i>	<i>15.497,28</i>	<i>m²</i>
<i>Sòl lucratiu (RE-IB)</i>	<i>4.489,69</i>	<i>7.776,36</i>	<i>m²</i>
Edificabilitat	9.466,14	18.642,75	m²

Taula 6. Actuacions de transformació urbanística previstes

Titularitat dels terrenys i obtenció del sòl

Els terrenys afectats per la modificació de les normes són 44.765,93 m², dels quals 42.501,69 m² classificats com a sòl urbà inclosos en actuacions de transformació urbanística. La major part del sòl és de titularitat privada. Del conjunt de les dues unitats d'actuació que si precisen de transformació urbanística (UA1.1 i 1.2), només 3.151,00 m² són originalment sòls públics.

Així mateix, i atès que les 2 UA delimitades preveuen la seva gestió mitjançant el sistema de compensació, l'administració local no ha d'obtenir els sòls que es qualifiquen com a sòls públics i, per tant, no es genera despesa sobre la hisenda pública en aquest concepte, ja que aquests seran cedits obligatòriament i gratuïta d'acord amb la legislació urbanística vigent (24.106,75 m²).

Previsions de finançament públic i terminis de desenvolupament

Previsió de finançament públic, a banda de plans especials d'ajudes a les corporacions locals de Mallorca per a obres i serveis de competència municipal, del Consell de Mallorca o de subvencions i ajudes d'altres administracions superiors, es farà a partir de tributs locals en funció de l'edificació, que es detallaran seguidament a l'Informe de sostenibilitat econòmica. Dins aquestes s'hi emmarca el Conveni ja signat per a la construcció de l'equipament docent (Escoleta municipal 0-3) el qual s'obté per ordenació directa.

Terminis de desenvolupament (programa d'actuació):

- Execució de l'equipament docent, primer quadrienni.
- Prèvia l'execució de les Unitats d'Actuació per compensació, es preveu que es pugui executar per ocupació directa, conforme l'exposat en l'article 96 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el Sistema general de xarxa viària qualificat en cada una de les unitats d'actuació (1.1, 1.2).
- L'execució de les Unitats d'Actuació:

Unitats d'Actuació	Termini execució previst des de l'aprovació definitiva de la modificació
UA1.1	1er quadrienni
UA1.2	2on quadrienni



- L'execució modificació de l'Actuació Aïllada (AA) 1, per part de l'administració local, és preveu en el 1er quadrienni.

5.4 Informe de sostenibilitat econòmica

Barems de implantació, posada en funcionament i manteniment

El cost d'implantació i posada en funcionament de tot el sistema viari i els espais lliures que no formin part de la xarxa de sistemes generals municipals aniran a càrrec de la junta de compensació que desenvolupi cada unitat, i per tant no generaran despesa sobre l'administració local.

L'execució dels sistemes generals, tant d'infraestructures i comunicacions com d'espais lliures, aniran a càrrec de l'administració. En canvi de l'equipament el cost d'implantació i posada en funcionament aniran a càrrec de l'administració local.

Cal tenir en compte que també aniran a càrrec de l'Ajuntament les despeses de manteniment tant dels sistemes generals com dels sistemes locals que s'han implantat i posat en funcionament per part de la junta de compensació.

Es preveuen els següents costos de posada en funcionament i manteniment, d'acord als barems del COAIB i altres projectes i experiències semblants com a base per al càlcul de preus:

Equipaments:

Posada en funcionament: 0,10%

Manteniment: 1,00% (per quadrienni)

Espais lliures públics i aparcaments:

Posada en funcionament: 0,10%

Manteniment: 0,50% (per quadrienni)

Xarxa viària:

Posada en funcionament: 0,40%

Manteniment: 0,30% (per quadrienni)



UA-1.1

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

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (2.695,23 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 951,93 €/quadrienni. (237,98 € any)
SG-XV (3.160,38 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: 286.817,37 € ¹ Posada en funcionament: 1.147,27 € Manteniment: 860,45 €/quadrienni. (215,11 € any)
SG-ELP (2.753,86 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: 53.278,38 € Posada en funcionament: 53,28 € Manteniment: 266,39 €/quadrienni. (66,60 € any)

UA-1.2

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

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-ELP (2.495,70 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 144,85 €/quadrienni. (36,21 € any)
SL-XV (6.309,17 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 2.271,30 €/quadrienni. (567,82 € any)
SG-XV (5.087,72 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: 459.998,07 € Posada en funcionament: 1.839,99 € Manteniment: 1.379,99 €/quadrienni. (344,99 € any)
SG-Aparcament (1.604,69 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ¹	Implantació: 46.568,10 € (ja assumit) Posada en funcionament: 46,57 € (ja assumit) Manteniment: 232,84 €/quadrienni. (58,21 € any)

AA-1

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

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-XV (504,32 m ²)	Titularitat pública	Implantació ² : 60.518,40€ Posada en funcionament: 242,07 € Manteniment: 181,56 €/quadrienni (45,39 € any)

¹ Calculat d'acord amb el mòdul d'urbanització de l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE). S'ha considerat una secció de vial de 14m amb carril bici, amb un PEM de 1.155€/ml. En les rotondes, de diàmetre inferior a 17m, s'ha considerat un preu de 57€/m². La UA1.1 compta amb 169 ml de SG-XV i la UA1.2 amb 295ml i les rotondes compten amb 804 m² cada una.

² D'acord a l'avanç de projecte de l'escoleta municipal, aquesta tindrà una superfície construïda total de 539,92 m², a partir dels quals s'ha calculat el cost d'execució.



Ordenació directa

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

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SL-EQ (2.311,27 m ²)	Titularitat municipal	Implantació ³ : 661.472,19 € Posada en funcionament: 661,47 € Manteniment: 6.614,72 €/quadrienni (1.653,68 € any)

Resum de les despeses municipals

A continuació s'inclou una taula resum de les despeses que haurà de costejar l'Ajuntament:

Unitats d'Actuació	Puntuals (Costos de implantació i posada en funcionament)	Anuals (Manteniment)
UA1.1	341.296,30 €	524,28 €
UA1.2	461.838,06 €	949,04 €
AA1	60.760,47 €	45,39 €
Equipament docent	662.134,35 €	6.614,73 €
Total	1.526.029,18 €	3.172,39 €

Tipus	Import €
Implantació	1.522.085,10 €
Posada en funcionament	3.944,09 €
Total	1.987.867,24 €
Manteniment dels sistemes (€ / quadrienni)	12.689,56 € (3.172,39 € any)

³ D'acord a l'avanç de projecte de l'escoleta municipal, aquesta tindrà una superfície construïda total de 539,92 m², a partir dels quals s'ha calculat el cost d'execució.



Estimació dels ingressos municipals derivats de l'execució de les actuacions

Estimació dels impostos municipals derivats dels principals tributs locals

Llicències d'obra i ICIO

D'acord a l'edificabilitat prevista a cada unitat d'actuació en qualificació Residencial Intensiva Baixa i a l'ordenança fiscal reguladora de la taxa per a l'atorgament de llicències urbanístiques, que estableix una quota tributària del percentatge del 0,2% sobre el cost total previst de la construcció, instal·lació, obra o actuació, i de l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), que, dins casc urbà és del 2,00%, els ingressos (€) a rebre per l'Ajuntament serien els següents:

	UA1.1	UA1.2	Total
Llicència d'obra	20.169,16 €	39.721,42 €	59.890,57 €
ICIO	201.691,55 €	397.214,19 €	598.905,74 €
	Ingressos totals		658.796,32 €

Impost sobre bens immobles (IBI)

D'altra banda cal tenir en compte també els ingressos anuals de l'impost sobre bens immobles (IBI). S'ha estimat el cost de l'IBI per un habitatge tipus de zona residencial intensiva baixa, que és de 436,8 €/habitatge⁴.

	Número habitatges resultants	IBI
UA1.1	32	13.782,70 €
UA1.2	62	27.143,84 €
Ingressos totals (€)		40.926,54 €

⁴ S'ha calculat amb l'establert a l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre bens immobles del municipi de Petra, aplicant un tipus de gravamen de 0,40. Per calcular el valor cadastral, s'ha fet a partir de la metodologia del document resum de la ponència de valors del Procediment de valoració col·lectiva de bens immobles de naturalesa urbana del ministeri d'economia i hisenda. Degut a que el municipi de Petra no compta amb ponència de valoració, s'ha fet en base a la ponència de valoració del municipi d'Ariany.



Estimació dels ingressos per cessions d'aprofitament

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

	Valor del sòl. Cessió aprofitament públic
UA1.1	204.234,51 €
UA1.2	402.222,34 €
Ingressos totals (€)	606.456,85 €



Resum dels ingressos municipals

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

Unitats d'Actuació	Puntuals (Llicències d'obra, ICIO i valor sòl cessió)	Anuals (IBI)
UA1.1	426.095,22 €	13.782,70 €
UA1.2	839.157,95 €	27.143,84 €
Total	1.265.253,17 €	40.926,54 €

No es computen ingressos referents al funcionament de l'equipament docent que es generaran quan aquest estigui en actiu, els quals aniran principalment destinats al manteniment del centre.

Tampoc es computen ingressos referents a possibles contribucions especials que podria emetre l'administració local a les parcel·les beneficiades de l'actuació prevista a l'AA1 referent a l'execució dels serveis urbanístics bàsics.

Impacte sobre la hisenda pública municipal

Comparativa de despeses i ingressos municipals

Unitats d'Actuació	Diferència ingressos / despeses puntuals	Diferència ingressos / despeses anuals
UA1.1	84.798,92 €	13.258,42 €
UA1.2	377.319,89 €	26.194,81 €
AA1	-60.760,47 €	-45,39 €
Equipament docent	-662.134,35 € ⁵	-6.614,73 €
Total	-260.776,01 €	37.754,15 €

A partir dels resultats obtinguts queda demostrada la viabilitat de les actuacions per l'administració pública.

⁵ Conveni de col·laboració signat amb la Conselleria d'Educació i l'Ajuntament per a la creació de l'escoleta, que aquesta assumeix el 50% dels costos d'execució.



Pressupost municipal

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou la taula amb l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers anys.

	2018	2019	2020	2021	2022
PRESSUPOST DE DESPESES					
Capítol 1. Despeses de personal	540.338,94	558.905,09	642.926,44	589.324,09	589.324,09
Capítol 2. Despeses en bens corrents i serveis	563.819,69	638.247,30	746.207,21	118.100,00	118.100,00
Capítol 3. Despeses financeres	6.500,00	6.500,00	51.600,00	410.253,00	419.321,00
Capítol 4. Transferències corrents	96.412,00	97.412,00	137.362,00	698.712,90	698.712,90
Capítol 5. Fons de contingència i altres imprevists	20.000,00	20.000,00	20.000,00	31.816,00	37.816,00
Capítol 6. Inversions reals	1.019.354,43	555.668,84	1.048.756,89	6,00	6,00
Capítol 7. Transferències de capital	57.766,88	32.000,00	0,00	480.006,00	405.035,12
Capítol 8. Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9. Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total pressupost de despeses	2.304.191,94	1.908.753,73	2.646.852,54	2.328.217,99	2.268.315,11
PRESSUPOST D'INGRESSOS					
Capítol 1. Despeses de personal	741.924,65	589.324,09	589.324,09	686.551,71	709.000,97
Capítol 2. Despeses en bens corrents i serveis	70.000,00	60.000,00	118.100,00	676.395,78	790.366,28
Capítol 3. Despeses financeres	278.624,00	321.424,00	315.050,00	6.506,00	6.506,00
Capítol 4. Transferències corrents	750.849,83	653.983,64	719.396,63	306.606,00	192.618,00
Capítol 5. Fons de contingència i altres imprevists	32.022,00	44.016,00	25.016,00	20.000,00	20.000,00
Capítol 6. Inversions reals	0,00	0,00	0,00	632.158,50	549.823,86
Capítol 7. Transferències de capital	430.765,46	240.006,00	879.959,82	0,00	0,00
Capítol 8. Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capítol 9. Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total pressupost d'ingressos	2.304.191,94	1.908.753,73	2.646.852,54	2.328.217,99	2.268.315,11

Taula 7. Repercussió despesa-ingrés

Impacte econòmic de la modificació a la hisenda municipal

L'avaluació de l'impacte de la Modificació Puntual (MP) es realitza per conèixer si l'administració local, a partir dels seus pressupostos, pot desenvolupar les actuacions previstes.

L'objectiu, doncs, és relacionar el desenvolupament urbanístic previst i la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal.

D'acord a la taula comparativa d'ingressos i despeses, les unitats d'actuació presenten un balanç positiu. Pel que fa al canvi de qualificació de la parcel·la de titularitat pública de l'equipament docent, l'Escoleta 0-3, les despeses d'implantació, posada en marxa i manteniment d'aquesta aniran a càrrec de l'Ajuntament. Ara bé, amb data de 27 d'octubre de 2021 la Conselleria d'Educació i l'Ajuntament van signar un Conveni de col·laboració. D'acord a aquest l'administració local comptarà amb ajuts per un total de 356.014 euros. D'aquest total 333.000 euros corresponen a ajuts de creació i 23.014



euros a ajuts en espècie. Els terrenys són propietat de l'administració local. Es preveu que aquesta inversió s'assumeixi a partir de romanents de tresoreria i/o amb nous endeutaments.

Les despeses d'implantació, posada en marxa i manteniment del vial perimetral seran assumides per l'Ajuntament. Aquest, podrà disposar de suport econòmic d'altres administracions mitjançant subvencions no previstes aquí.

Les despeses referents a l'execució dels serveis urbanístics de l'AA1 són d'una quantitat suficientment baixa com per ser assumides per l'administració local. Així mateix, cal tenir en compte que tot i que l'actuació sigui de gestió pública, pot repercutir-se fins al 90% del cost als propietaris dels terrenys que se'n beneficiïn mitjançant contribucions especials.



5.5 Memòria de viabilitat econòmica

El present apartat incorpora l'avaluació econòmica de les tres actuacions objecte d'aquesta modificació. S'aborda la viabilitat econòmica amb l'objectiu de demostrar la seva rendibilitat, tot d'acord amb la normativa estatal i autonòmica.

L'objectiu d'aquest anàlisi és, per tant:

- Demostrar que la viabilitat econòmica de les actuacions genera un incentiu econòmic que afavoreix el seu desenvolupament.
- Assegurar el repartiment equitatiu d'aprofitaments entre diferents àmbits o sectors.

Avaluació econòmica de les actuacions

	UA-1.1	UA-1.2	
Superfície total	13.099,16	23.273,64	m²
Sòl demanial	592,00	2.559,00	m²
Sòl patrimonial	12.507,16	20.714,64	m²
<i>Sistemes</i>	<i>8.609,47</i>	<i>15.497,28</i>	m²
Locals	2.695,23	8.804,87	m²
Generals	5.914,24	6.692,41	m²
<i>Sòl lucratiu (RE-IB)</i>	<i>4.489,69</i>	<i>7.776,36</i>	m²
Edificabilitat (RE-IB)	9.466,14	18.642,75	m²st
Aprofitament objectiu	9.466,14	18.642,75	m²
Aprofitament públic (15%) (cessió aprofitament)	1.419,92	2.796,41	ua
Aprofitament subjectiu (85%) (dret aprofitament urbanístic)	8.046,22	15.846,34	ua
Aprofitament mitjà	0,76	0,90	ua/m²
VRS habitatge lliure	143,84	143,84	€/m²st
VS de dret (sobre 85%)	1.157.328,91	2.279.259,93	€
VSo	577.331,89	402.222,34	€
Cost d'urbanització	538.830,38	1.341.770,09	€
Valor residual unitari del sòl aportat	46,16	40,31	€/m²
Càrrega d'urbanització	66,97	84,67	€/ua

Taula 8. Avaluació econòmica des les actuacions



Valors de referència i estudi de mercat

Valor de la construcció

Per al càlcul del valors de construcció de cadascun dels usos considerats, així com dels sistemes que s'inclouen en cada àmbit, s'ha pres com a referència el barem orientatiu del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears⁶, resultant els següents valors:

Valors de construcció de les edificacions

Residencial lliure	1.065,33 €/m ²
Equipaments	1.225,13 €/m ²

Valors de construcció de la urbanització

Espai lliure públic	19,35 €/m ²
Xarxa viària	120 €/m ²
Aparcament	29,02 €/m ²

Resum de viabilitat

Seguint l'establert al reglament de valoracions (RD 1492/2011) i d'acord amb els criteris de càlcul que s'han explicat anteriorment, l'estudi de viabilitat (vegeu Annex III) conclou que les actuacions són econòmicament viables i que generen un benefici al promotor que incentivi el seu desenvolupament. Per tal de poder determinar aquesta viabilitat s'ha comprovat que les despeses que es deriven de les actuacions són inferiors als beneficis que aquestes generen, obtenint un benefici raonable que incentivi el seu desenvolupament sense propiciar condicions especulatives.

Així mateix, s'ha procurat garantir l'equilibri entre les unitats, amb valors d'aprofitament mitjà i càrregues d'urbanització semblants per unitats d'aprofitament.

⁶ Mètode simplificat de càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears.



8 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

Un estudi de mobilitat, en endavant, EM, ha d'identificar, descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre la mobilitat en el nucli de Consell, arran de la modificació puntual que es proposa.

En relació al concepte de mobilitat cal fer la diferenciació entre mobilitat obligada i no obligada. S'entén per mobilitat obligada el conjunt de desplaçaments per motius de feina o estudis. Solen ser desplaçaments reiterats i pendulars. En el concepte mobilitat no obligada es poden considerar la resta de desplaçaments que fa la població per motius personals: compres, visites a metges, gestions, oci, etc. Aquests moviments no tenen el caràcter reiteratiu de l'anterior grup, però cada vegada s'estan fent més habituals dins la mobilitat global, és a dir, aquella que resulta de la suma de la mobilitat obligada i de la no obligada.

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com de l'Estat, s'han emprat les prescripcions tècniques que dona el decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006 de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* a l'hora d'estimar la mobilitat generada per noves actuacions urbanes.

A l'esmentat decret s'estableixen ràtios mínimes de viatges per dia, com les que se citen a la següent taula.

	Generació de desplaçaments diaris
Ús residencial	10 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús comercial	50 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús d'oficines	15 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Ús industrial	5 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Equipaments	20 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl edificat
Espais lliures	5 desplaçaments per cada 100 m ² de sòl

Taula 9. Ràtios mínimes de generació de viatges

Font: Elaboració pròpia a partir del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Per calcular el número de desplaçaments s'ha fet en base als m² d'edificabilitat de l'ordenació proposada que pot veure's a les taules 1 i 6, i en base als m² d'edificabilitat de l'ordenació vigent que suma un total de 43.033 m² (dels quals 36.092 m² corresponen a residencial intensiva baixa i 8.677 m² a residencial extensiva baixa).



	Ordenació vigent	Ordenació proposada	Diferència
Ús residencial (Total)	4.300	2.811	-1.489
UA1.1	x	947	
UA1.2	x	1.864	
Equipament docent	x	108	+108
Espais lliures (Total)	x	262	+262
UA1.1	x	138	
UA1.2	x	125	
TOTAL	4.300	3.181	-1.119

Taula 9. Ràtios mínimes de viatges per dia, segons l'ordenació vigent i proposada

D'acord a això, amb la reordenació de l'àmbit es redueixen el número de desplaçaments respecte l'ordenació vigent prevista en -1.119 viatges per dia. A més, cal observar que disminueixen notablement els desplaçaments residencials i augmenten els dels nous usos dotacionals introduïts.



9 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que:

"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

"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."

Els propietaris de les parcel·les afectades per la modificació puntual, són els següents:

Referència cadastral	Propietaris	DNI
9653012ED0895S	Ajuntament de Petra	****100G
9552401ED0895S	Balle Mesquida, Maria Margarita	****081P
9552402ED0895S	Riera Batle, Magdalena	****786A
9653001ED0895S	Martí Nadal, Bartolome	****151G
9653002ED0895S	Estelrich Frontera, Jose	****595L
9653006ED0895S	Monroig Barceló, Miquel	****742R
9653007ED0895S	Bonnin Riera, Victoria (hereus de)	****561P
9653020ED0895S	Moragues Ferriol, Miquel	****370L
9653005ED0895S	Estelrich Alzamora, Miquel (hereus de)	****477E
9653004ED0895S	Bauza Estelrich, Margarita	****152Q
	Estelrich Mestre, Damian	****888P
	Martinez Navarro, Dolores	****904A
	Lopez Fuertes, Antonio	****433G
9653003ED0895S	Estelrich Ribot, Cristobal	****827C
9653024ED0895S	-	-
9653022ED0895S	-	-
9653021ED0895N	Bordoy Roca, Pedro (Hereus de)	****130S
9552429ED0895S	Salom Mesquida, Nicolas	****219Y
	Riera Rodra, Antonia	-
07041A00109000	-	-
07041A00109000	-	-
07041A00100048	Martí Nadal, Bartolome	****151G
07041A00100049	Canet Ribot, Guillem	****423N
07041A00100417	Canet Ribot, Guillem	****423N
07041A00100614	Vico Jimenez, Carolina	****413Z
07041A00109002	Serveis Ferroviaris de Mallorca	****006H
9552422ED0895S	Santandreu Gelabert, Martin	****371F
9552401ED0895S	Balle Mesquida, Maria Margarita	****081P

42



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0c1a9b007c8cd782cae51c0e>

CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0c1a9b007c8cd782cae51c0e

Pàgina 42/64

	Balle Mesquida, Sebastià	*****262X
9552402ED0895S	Riera Batle Magdalena	*****786A
9552404ED0895S	Nicolau Rapado, Tomas	*****511S
9552405ED0895S	Ferrer Santandreu, Maria Margarita	*****543H
	Galmes Ferrer, Juan	*****672Q
9552406ED0895S	Vanrell Torrens, Jordi	*****249F
9552421ED0895S	Santandreu Gelabert, Martín	*****371F
9552419ED0895S	Fiol Riera, Antonio	-
9552415ED0895S	-	-
9552416ED0895S	-	-
9552417ED0895S	-	-
9552418ED0895S	-	-
9552420ED0895S	Santandreu Gelabert, Martín	*****371F
	Santandreu Gelabert, Juan	*****372K
9552428ED0895S	-	-
9552408ED0895S	Riutort Riutort, Antonia	-
9552403ED0895S	Gari Bauza, Juan	*****532N
	Galmes Torrens, Francisca	*****843P
9552409ED0895S	Nicolau Santandreu, Magdalena	*****034C
9552407ED0895S	Font Roca, Antonio	*****746Z
	Gilbert Riera, Catalina	*****816K
9552429ED0895S	Salom Mesquida, Nicolas	*****819R
	Riera Rodra, Antonia	*****219Y
	Santandreu Gelabert, Martin	*****371F
07041A00100159	Santandreu Gelabert, Juan	*****372K
07041A00100001	Fiol Riera, Antonio	-
9552414ED0895S	Ribot Santandreu, Sebastià	*****678P
9552419ED0895S	Fiol Riera, Antonio	-
9550001ED0895S	Tomas Bauza, Francisca	*****418B
9550023ED0895S	Riutort Perelló, Margarita	*****433R
	Riutort Perelló, Jeronima	*****432T
	Ajuntament de Petra	*****100G
9550022ED0895S	-	-
9550018ED0895S	Tomas Bauza, Francisca	*****418B
9550020ED0895S	Ajuntament de Petra	*****100G
9552411ED0895S	Ribot Santandreu, Sebastià	*****678P
9552410ED0895S	Riera Sastre, Miquel	*****812P
9552409ED0895S	Nicolau Santandreu, Magdalena	*****034C
9550002ED0895S	Riera Sastre, Miquel	*****629A
9550003ED0895S	Tarongi Forteza, Juan Agustin	*****622X
9550021ED0895S	Ajuntament de Petra	*****100G
07041A00109000	-	-
07041A00400110	Genovart Capó, Maria Margarita	*****864X
07041A00400108	Ajuntament de Petra	*****100G
07041A00400727	Perelló Rubí, Jeronia	*****324L
07041A00100001	Fiol Riera, Antonio	-
07041A00409000	-	-
07041A00400104	Ajuntament de Petra	*****100G
07041A00409009	Ajuntament de Petra	*****100G
07041A00409199	Consell Insular de Mallorca	*****002F
07041A00109016	Consell Insular de Mallorca	*****002F
07041A00100002	Sanso Riera, Francisca	*****665X
9653013ED0895S	Font Brunet, Catalina	*****239N
9653014ED0895S	Ribot Mayol, Bernardo	*****036N
9653015ED0895S	Torres Bauza, Apolonia	*****131B
	Ensenyat Sitges, Catalina	*****386N
9653016ED0895S	Quetglas Riera, Sebastian	*****547T



9653017ED0895S	Estelrich Alomar, Cristobal	*****157K
9653018ED0895S	Estelrich Alomar, Antonio	*****685G
9653018ED0895S	Bestard Ribot, Juan	*****481H
9653019ED0895S	Mercant Ribot, Catalina	*****125P
9653019ED0895S	Mercant Ribot, Maria (Hereus de)	-
9553402ED0895S	Santandreu Monroig, Jose	*****932G
9553401ED0895S	Sastre Gibert, Rafael	*****634T
9553401ED0895S	Capo Mestre, Maria	*****936J
9553404ED0895S	Font Rossello, Miquel	*****017Q
9553413ED0895S	Moragues Riera, Jose	*****923S
9553414ED0895S	Frau Gual, Catalina	*****016G
07041A00109000	-	-



10 RESUM EXECUTIU

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

"Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

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

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

Així mateix, l'article 82 del *Reglament general de la llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca*, de planejament també preveu que la memòria ha de tenir un resum executiu.

En base a l'exposat als articles en qüestió s'inclou en aquest apartat un resum dels canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració.

L'àmbit afectat per la modificació comprèn un àmbit de 4,4 Ha, classificat la major part com a sòl urbà. No obstant, els sòls no es troben desenvolupats, ni urbanitzats els carrers.

La proposta presenta la delimitació de tres (3) unitats de gestió de sòl a partir de les quals es pretén, d'una banda, reordenar l'àmbit, oferint un traçat més idoni del teixit urbà i de la xarxa viària i, per altra, permetent la consolidació dels serveis urbanístics. D'acord a això, es proposen dues unitats d'actuació que comporten transformació urbanística (UA1.1 i UA1.2), i una actuació aïllada (AA) 1 per a la completió dels serveis urbanístics, en un àmbit generalment consolidat per l'edificació.

Mitjançant aquest plantejament s'elimina el sòl qualificat com Residencial extensiva baixa que era present dins l'àmbit.



Ordenació vigent i proposada.



La proposta implica els següents canvis:

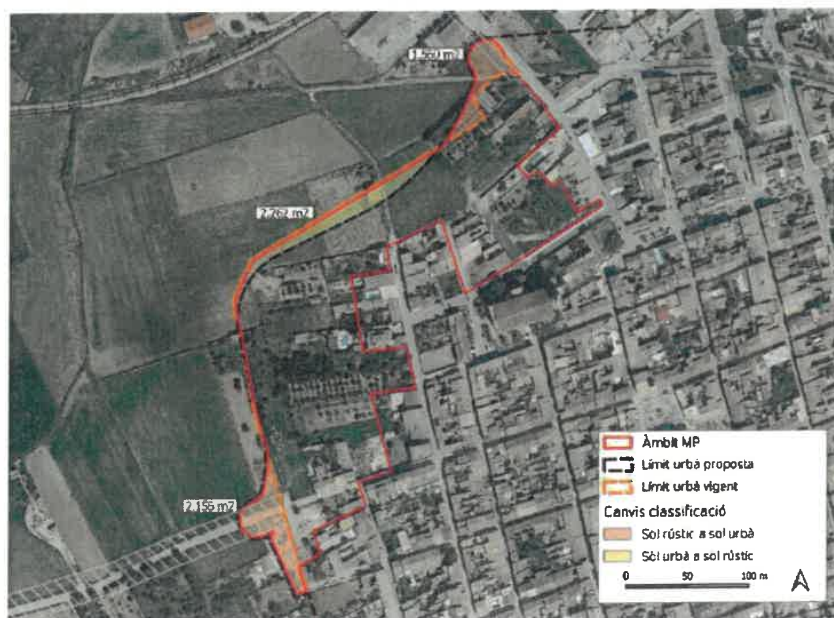
1. **Canvis en l'ordenació.** Es redueix el sostre edificat, afavorint un creixement més moderat i es dona més coherència a la trama urbana existent. Es redefineix el vial periurbà amb l'objectiu de pacificar el trànsit intern del nucli, es qualifiquen espais dotacionals i es facilita l'execució del planejament, garantint-ne la viabilitat econòmica tant per part de l'administració pública com per part dels privats.

Es proposen 2 unitats d'actuació per a reordenar l'àmbit, d'una superfície de 13.099,16 i 23.273,64 m². Aquestes inclouen un 65,73% i un 66,59% de la seva superfície destinada a sistemes, tant locals com generals, respectivament.

Així mateix, es presenta també la delimitació d'una actuació aïllada (504,32 m²) amb la intenció de completar la urbanització i els serveis d'un tram que carrer que compta amb un elevat grau de consolidació. Es proposa un canvi de qualificació d'una parcel·la de titularitat pública de residencial intensiva baixa a equipament docent (2.311,27 m²) i, en darrer lloc, a la Ma-3220, a l'entrada del poble, abans del carrer de Ses Portasses es modifica l'alineació, sense afectar a cap edificació consolidada, per tal de facilitar la circulació dels vehicles en ambdós sentits, obtenint un vial de 10 metres.

2. **Canvis en la capacitat de població del municipi.** A partir de la proposta presentada, amb la qual s'elimina la qualificació de l'àmbit de residencial extensiva baixa, i es reordena de la zona residencial intensiva baixa, es redueix la capacitat de població en -120 habitants, passant de 6.837 a 6.717.

3. **Canvis en el límit de sòl urbà.** A partir de les modificacions introduïdes passa a sòl rústic un àmbit de 2.262 m² i passen a sòl urbà dos àmbits, un de 2.156 m² i un altre de 1.560 m². Amb això, la superfície total de sòl urbà és de 611.210 m², augmenta en +1.454 m².



11 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

La present modificació de planejament conté els documents que es relacionen a continuació:

- El present document, que integra la memòria informativa i justificativa de la modificació, la modificació de la normativa vigent, els estudis econòmics i l'estudi de mobilitat generada.
- Document d'Avaluació Ambiental estratègica simplificada.
- Documentació gràfica, que inclou:
 - a. La cartografia, d'informació i d'ordenació, pròpia de la modificació.

Aquests detallen l'ordenació vigent de l'àmbit i la proposta detallada d'ordenació. Estan constituïts pels següents plànols:

<u>Plànols d'informació</u>	Escala
<i>PI-01 Ordenació vigent</i>	1/500
<u>Plànols d'ordenació</u>	
<i>PO-01 Estructura general-1</i>	1/500
<i>PO-02 Estructura general-2</i>	1/500
<i>PO-03 Comparativa d'ordenació</i>	1/2.500
<i>PO-04 Ordenació detallada</i>	1/500

- b. Modificació dels plànols d'ordenació del planejament vigent.

Consisteix en la substitució dels plànols d'ordenació vigents, afectats per la modificació, d'acord amb les determinacions de la proposta d'ordenació. Aquesta proposta suposa la modificació dels plànols que es relacionen a continuació, i que seran modificats i incorporats a l'expedient prèviament a l'aprovació definitiva.

<u>Plànols d'ordenació</u>	Escala
<i>Delimitació del sòl urbà</i>	1/2.000
<i>Estructura urbana</i>	1/2.000
<i>Xarxa viària i alineacions</i>	1/2.000
<i>Zonificació general del sòl urbà</i>	1/2.000



El document apte per a la seva aprovació inicial ha estat elaborat per l'equip del Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, integrat per:

Aina Soler Crespí, *arquitecta i directora del treball*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

A Palma, a 02 de juny de 2022

43199384W 43199384W AINA
AINA SOLER SOLER (R: B07643778)
(R: B07643778) 2022.06.02 11:55:02
+02'00'

Aina Soler Crespí
En representació de l'equip redactor.



ANNEX I. NORMATIVA



FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ **Codi. UA1.1**

Situació: C/ Església

Plànol: --

Nucli: Petra

Superfície total de l'àmbit: 13.099,16 m²

Descripció i objectius: L'objectiu de la unitat d'actuació és el de reordenar l'àmbit preexistent, acabant de completar la trama urbana i aconseguir sòl destinat a usos dotacionals. L'ús predominant de l'àmbit és el residencial, essent la qualificació principal la de Residencial intensiva baixa (RE-IB), descrita a la secció 3, articles 106 i 107 de les normes urbanístiques.

L'ordenació dels vials s'haurà d'ajustar a les condicions establertes als plànols. S'han definit amb l'objectiu de dotar de continuïtat a l'ordenació preexistent, relligant i completant un sistema viari més ben articulat.

Es redefineix el vial periurbà que connecta la carretera Ma-3220 amb el camí que du a la Ma-3340 amb l'objectiu de pacificar el trànsit a l'interior del nucli. En la nova proposta, el seu traçat marca el límit de sòl urbà, amb una secció que permet la circulació segregada del transit rodat, bicicletes i vianants.

Es qualifica una parcel·la destinada a equipament docent, amb l'objectiu de donar resposta a una mancança actual, en concret d'una escoleta 0-3.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

<u>Usos no lucratiu</u>		<u>Superfície</u>			
Sistemes generals		m ²	%		
SG_XV	Xarxa viària	3.160,38	53,44		
SG_EL	Espai lliure públic	2.753,86	46,56		
<i>Subtotal sistemes generals</i>		<i>5.914,24</i>	<i>68,69</i>		
Sistemes locals					
SL_XV	Xarxa viària	2.695,23	100,00		
<i>Subtotal sistemes locals</i>		<i>2.695,23</i>	<i>31,31</i>		
Subtotal usos no lucratiu		8.609,47	65,73		
<u>Usos lucratiu</u>		<u>Superfície màxima</u>		<u>Sostre edificable</u>	<u>Habitatges</u>
		m ²	%	m ²	Núm. Màx.
RE_IB	Intensiva baixa	4.489,69	100,00	9.466,14	32
Subtotal usos lucratiu		4.489,69	34,27		
TOTAL UA		13.099,16	100,00		

Sistema d'actuació: Compensació

* El percentatge de cessió de l'increment sobre l'aprofitament serà del 15%.

S'han de preveure 48 places d'aparcament, la meitat de les quals han d'estar en via pública, d'acord a l'establert a la lletra c) de l'apartat 4 de l'article 43 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.



Criteris d'urbanització, disseny i execució:

Condicions de disseny i urbanització:

- La urbanització dels vials i el disseny de tots els espais lliures han de complir amb les determinacions de la llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Així mateix, en el seu disseny s'ha d'incloure la perspectiva de gènere i la diversitat generacional, entre d'altres qüestions, amb l'objectiu de fomentar un ús inclusiu dels espais lliures i vials urbans.
- El vial periurbà haurà d'incorporar un carril bici que discorri en les dues direccions en tot el seu traçat. Per aquest motiu, el seu disseny haurà de ser coherent entre una unitat d'actuació i la següent.
- Tots els nous vials amb amplària superior als 8 metres hauran d'incorporar, com a mínim, 1 filada d'arbres. El vial periurbà haurà d'incorporar arbrat en les dues voreres.
- Les espècies vegetals per l'enjardinament dels espais lliures i arbrat dels vials, seran preferiblement, espècies locals pròpies de les Illes, i en qualsevol cas, hauran de ser de baix requeriment hídrics. No es permet d'ús de gespa per a l'enjardinament de zones verdes.
- S'utilitzaran, preferentment, paviments drenants, afavorint l'absorció d'aigua de pluja en el terreny.
 - o En els espais lliures públics (Zona verda), la superfície pavimentada no podrà superar el 20% del total.
 - o En la urbanització dels vials, com a mínim, els espais destinats a aparcament de vehicles, hauran de ser drenants.
- L'enllumenat públic serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap a terra per evitar contaminació lumínica. Les lluminàries seran sempre de baix consum, i de temperatura inferior o igual a 3000K.

Condicions específiques durant l'execució de les obres:

- Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.



FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ **Codi. UA1.2**

Situació: C/ de sa Creu

Plànol: --

Nucli: Petra

Superfície total de l'àmbit: 23.273,64 m²

Descripció i Objectius:

Criteris de disseny i execució: L'objectiu de la unitat d'actuació és el de reordenar l'àmbit preexistent, acabant de completar la trama urbana i aconseguir sòl destinat a usos dotacionals. L'ús predominant de l'àmbit és el residencial, essent la qualificació principal la de Residencial intensiva baixa (RE-IB), descrita a la secció 3, articles 106 i 107 de les normes urbanístiques.

L'ordenació dels vials s'haurà d'ajustar a les condicions establertes als plànols. S'han definit amb l'objectiu de dotar de continuïtat a l'ordenació preexistent, rellegant i completant un sistema viari més ben articulat.

Es redefeix el vial periurbà que connecta la carretera Ma-3220 amb el camí que du a la Ma-3340 amb l'objectiu de pacificar el trànsit a l'interior del nucli. En la nova proposta, el seu traçat marca el límit de sòl urbà, amb una secció que permet la circulació segregada del transit rodat, bicicletes i vianants.

Es qualifica una parcel·la destinada a aparcament, amb l'objectiu de donar facilitat l'estacionament de vehicles fora del nucli urbà.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

<u>Usos no lucratius</u>		<u>Superfície</u>			
Sistemes generals		<i>m²</i>		<i>%</i>	
SG_XV	Xarxa viària	5.087,72		76,02	
SG_Ap	Aparcament	1.604,69		23,98	
<i>Subtotal sistemes generals</i>		6.692,41		43,18	
Sistemes locals					
SL_XV	Xarxa viària	6.309,17		71,66	
SL_EL	Espai lliure públic	2.495,70		28,34	
<i>Subtotal sistemes locals</i>		8.804,87		56,82	
Subtotal usos no lucratius		15.497,28		66,59	
<u>Usos lucratius</u>		<u>Superfície màxima</u>		<u>Sostre edificable</u>	<u>Habitatges</u>
		<i>m²</i>	<i>%</i>	<i>m²</i>	<i>Núm. Màx.</i>
RE_IB	Intensiva baixa	7.776,36	100,00	18.642,75	62
Subtotal usos lucratius		7.776,36	33,41		
TOTAL UA		23.273,64	100,00		

Sistema d'actuació: Compensació

* El percentatge de cessió de l'increment sobre l'aprofitament serà del 15%.



S'han de preveure 94 places d'aparcament, la meitat de les quals han d'estar en via pública, d'acord a l'establert a la lletra c) de l'apartat 4 de l'article 43 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Criteris d'urbanització, disseny i execució:

Condicions de disseny i urbanització:

- La urbanització dels vials i el disseny de tots els espais lliures han de complir amb les determinacions de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Així mateix, en el seu disseny s'ha d'incloure la perspectiva de gènere i la diversitat generacional, entre d'altres qüestions, amb l'objectiu de fomentar un ús inclusiu dels espais lliures i vials urbans.
- El vial periurbà haurà d'incorporar un carril bici que discorri en les dues direccions en tot el seu traçat. Per aquest motiu, el seu disseny haurà de ser coherent entre una unitat d'actuació i la següent.
- Tots els nous vials amb amplària superior als 8 metres hauran d'incorporar, com a mínim, 1 filada d'arbres. El vial periurbà haurà d'incorporar arbrat en les dues voreres.
- Les espècies vegetals per l'enjardinament dels espais lliures i arbrat dels vials, seran preferiblement, espècies locals pròpies de les Illes, i en qualsevol cas, hauran de ser de baix requeriment hídrics. No es permet d'ús de gespa per a l'enjardinament de zones verdes.
- S'utilitzaran, preferentment, paviments drenants, afavorint l'absorció d'aigua de pluja en el terreny.
 - o En els espais lliures públics (Zona verda), la superfície pavimentada no podrà superar el 20% del total.
 - o En la urbanització dels vials, com a mínim, els espais destinats a aparcament de vehicles, hauran de ser drenants.
- L'enllumenat públic serà de baixa intensitat i dirigirà la llum cap a terra per evitar contaminació lumínica. Les lluminàries seran sempre de baix consum, i de temperatura inferior o igual a 3000K.

Condicions específiques per a la zona d'aparcament.

- S'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament, d'acord al Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, o la que la substitueixi en un futur.
- S'ha de plantar com a mínim un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície, d'acord a l'establert al Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, o la que la substitueixi en un futur.
- S'han d'instal·lar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, d'acord a l'establert a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o la que la substitueixi en un futur.
- S'han de complir amb l'establert pel que fa a la instal·lació de places solars de generació fotovoltaica pels aparcaments amb una àrea total superior a 1.000 m², d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o la que la substitueixi en un futur.
- Es proposaran mesures d'estalvi d'energia i s'utilitzaran energies renovables, de manera que el consum energètic sigui mínim, d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o la que la substitueixi en un futur.



Condicions específiques durant l'execució de les obres:

- Durant les fases d'execució es triarà la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.



FITXA D'ACTUACIÓ AÏLLADA **Codi. AA1**

Situació: Passatge, plaça de sa Rectoria

Plànol: --

Nucli: Petra

Superfície total de l'àmbit: 504,32 m²

Descripció i Objectius:

Criteris de disseny i execució: L'objectiu és compleció dels serveis urbanístics bàsics.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

<u>Usos no lucratius</u>			
Sistemes locals			
SL_XV	Xarxa viària	504,32	100,00
	<i>Subtotal sistemes locals</i>	<i>504,32</i>	<i>100,00</i>
	Subtotal usos no lucratius	504,32	100,00
	TOTAL UA	504,32	100,00

Sistema d'actuació: Directa per part de l'administració local



ANNEX II. VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT. METODOLOGIA

En termes generals s'entén que una actuació és viable econòmicament quan els ingressos que es desprenen de l'actuació són superiors a les càrregues o costos d'execució de la mateixa. Per tant, l'actuació urbanística serà viable quan el valor de sòl urbanitzat no edificat sigui superior al cost d'adquisició del sòl inicial més les càrregues d'urbanització de l'actuació.

La valoració d'aquestes unitats d'actuació s'ha dut a terme seguint l'establert a l'article 27 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, que determina el següent:

"1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."

Per tant, s'hauran d'aplicar les regles establertes en el referit article 22 (Valoració en situació del sòl urbanitzat no edificat) que assenyala el següent:

"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m² edificable del uso considerado.

Vv = valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en



euros por m² edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = valor de la construcción en euros por m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento



de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.”

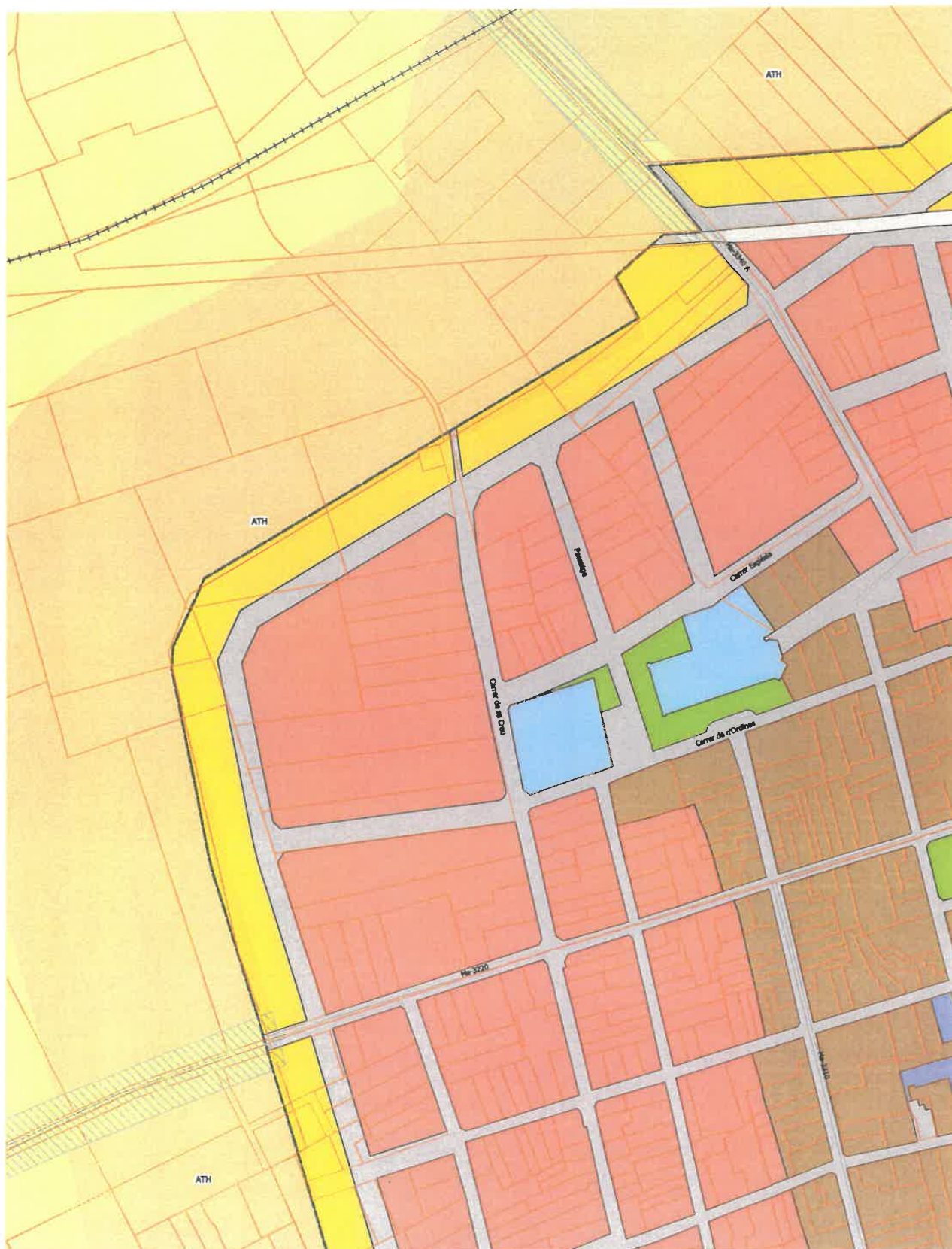
La prima de risc al fet que es refereix aquest article es determinen en l'annex IV del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, i es considera per a l'ús residencial el 8%.

En aquest estudi, s'adopta la TLR publicada pel Banc d'Espanya en resolució de 2 de juny de 2021 i que es recull BOE núm.132, que determina el rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys, de -0,36%

Coefficient K

D'acord amb l'establert al RD1492/2011, pel coeficient K, s'ha reduït fins al mínim d'1,20 ja que es un municipi amb escassa dinàmica immobiliària.





Qualificacions

- Vial
- Espais lliures
- Equipaments
- Nucli antic
- Extensiva baixa
- Intensiva baixa
- Serveis i infraestructures

Xarxa de transport

- Línia fèrria
- Carreteres
- Altres elements
- Límit urbà
- Cadastre

Categories sòl rústic (PTM)

- AT Harmonització SRG
- APT carreteres



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS

Incorporació d'un vial pertorbador i ordenació de l'àmbit entre el teixit urbà i el vial

ORDENACIÓ VIGENT



Plànol d'informació

En representació de l'equip redactor:

Ana Soler Crespi
Arquitecta

Sistema de Referència Terrestre Europeu 1989 (ETRS89)

Escala 1:1.500



PI-01

Juny 2022



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0c1a9b007c8cd782cae51c0e>

CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0c1a9b007c8cd782cae51c0e



AT Creixement
 AT Harmonització
 Sòl rústic general
 APT carreteres

Estructura

- Eix principal
- Eix secundari
- Eix verd
- Viers perimetral

 Actuació aïllada
 Unitat d'actuació
 Unitat de gestió
 Límit urbà

-  Cadastre
-  Aturada tren
-  Línia fèrria



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS

Incorporació d'un vial periurbà i ordenació de l'àmbit entre el teixit urbà i el vial

ESTRUCTURA
GENERAL - 1



Plànol d'ordenació

En representació de l'equip redactor:

4319936-PM
A/MLA SOX, EB (2)
B8276-437791

Alex Schar Crespi
Arquitecta

Sistema de Referência Terrestre Europeu 19

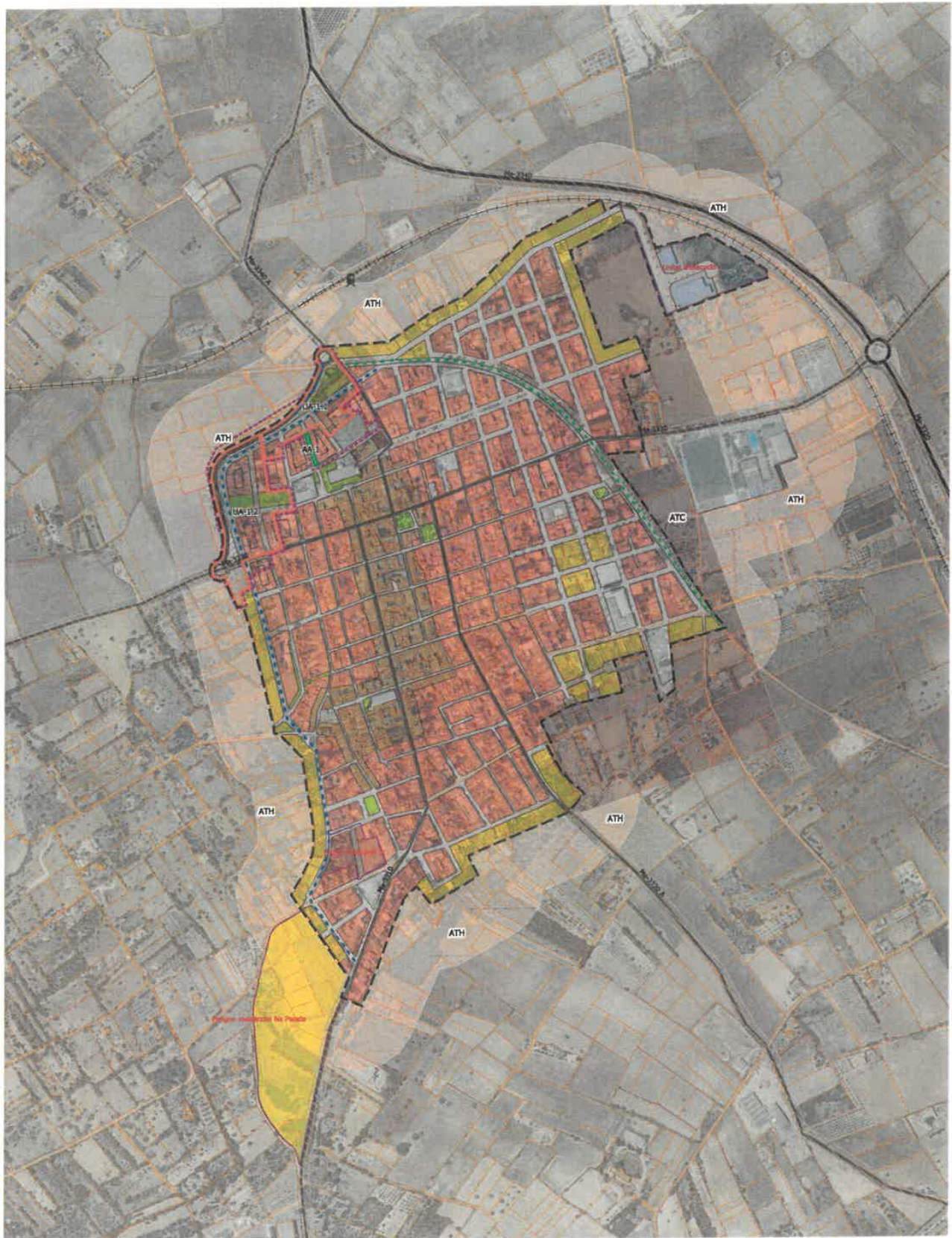
Scale 1:6000

PO-01

June 2022



CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e



Qualificacions

- Espais lliures
- Equipaments
- SG espais lliures
- SG Xarxa viària
- Espai lliure SG Xarxa viària
- SG Aparcament
- Xarxa viària
- Residencial intensiva baixa
- Residencial extensiva baixa
- Nucli antic
- Serveis i infraestructures

Categories sòl rústic (PTM)

- AT Creixement
- AT Harmonització
- Sòl rústic general
- APT carreteres

Estructura

- Eix principal
- Eix secundari
- Eix verd
- Via perimetral

Altres elements

- Actuació ajuda
- Unitat d'actuació
- Unitat de gestió
- Límit urbà
- Cadastre
- Àmbit MP
- Aturada tren
- Unió fèrria



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS

Incorporació d'un vial periurbà i ordenació de l'àmbit entre el teixit urbà i el vial

ESTRUCTURA GENERAL - 2



Plànol d'ordenació

En representació de l'equip redactor:

Ana Soler Crepi
Arquitecta

Sistema de Referència Terrestre Europeu 1989 (ETRS89)
Escala 1:6.000

0 30 500 m



PO-02

Any 2022



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e>

CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e



Qualificacions

- Esplanades
- Equipaments
- SG espais lliures
- SG Xarxa viària
- SG Espais SG Xarxa viària
- SG Aparcament
- Xarxa viària
- Residència del sistema bàsic
- Residència extensiva bàsic
- Núcleu antic

Altres elements

- Límit d'actuació
- Actuació addida
- Àmbit MP
- Límit urbà
- Línia ferrocarril
- Parcel·les



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES RS

Incorporació d'un vial paral·lel a l'ordenació de l'entorn entre el carrer urbà i el vial

COMPARATIVA D'ORDENACIÓ



Plànol d'ordenació

En representació de l'equip tècnic

Alcalde: Daniel Cerdà

Regidor: Daniel Cerdà

PO-62

Any 2022

GA

AT



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e>

CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0c1a9b007c8cd782cae51c0e>

CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0c1a9b007c8cd782cae51c0e



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 20-Jun-2023 10:10:52 AM GMT+0200

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2023_vi9v4ga122uig32b64n37bj108ca1e

Nom del document: MEMORIA_MOD__PUNTUAL_1_DE_2022.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 20-Jun-2023 09:46:16 AM GMT+0200

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 64



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e>

CSV: 8775560928a34101bc5f7cd6f3bd67ff33264cf0fc1a9b007c8cd782cae51c0e