



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA
RELATIVA ALS ARTICLES 36, 77, 101 I 104 DE LES NORMES, RELATIUS A LA
REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SOTERRANIS**

Document per aprovació inicial

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

**AJUNTAMENT DE PETRA
Desembre 2022**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA
RELATIVA ALS ARTICLES 36, 77, 101 I 104 DE LES NORMES, RELATIUS A LA
REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SOTERRANIS**

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. Objecte
2. Marc legal i normatiu
3. Compliment de la normativa
4. Planejament vigent
5. Justificació de la modificació puntual
6. Avaluació ambiental estratègica
7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
8. Estudis econòmics

NORMES URBANÍSTIQUES

Modificació dels articles 36, 77, 101 i 104 de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Petra. Text actual i text modificat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA RELATIVA ALS ARTICLES 36, 77, 101 I 104 DE LES NORMES, RELATIUS A LA REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SOTERRANIS

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. Objecte

L'objecte de la present modificació puntual de les vigents Normes Subsidiàries (NNSS) vigents en el terme municipal de Petra des de l'any 1995, és la esmena dels articles 36, 77, 101 i 104 de les normes urbanístiques, que regulen els destins de la planta soterrani dels edificis en diferents situacions.

2. Marc legal i normatiu

El marc legal i normatiu de referència a efectes de la present modificació puntual està constituït per:

- a) El Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.
- b) Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- c) La Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.
- d) La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- e) La Llei 7/2015, de 30 d'octubre, Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU),
- f) El Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de l'illa de Mallorca (RGLOUS), d'acord amb el disposat en la Disposició final segona, apartat 2, de la LUIB.

Pel que fa a la figura de la modificació puntual d'un instrument de planejament general municipal, com és el cas que ens ocupa, són d'aplicació les següents determinacions legals.

- 1) Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Són d'aplicació els articles següents:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei. Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.

b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.

c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Article 55. Tramitació del planejament

1. El termini per adoptar l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament d'iniciativa particular és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que fos preceptiva.

2. Una vegada que s'ha aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.

3. Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de quaranta-cinc dies per als instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per als que no la comportin, i s'ha d'anunciar, almenys, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major circulació a l'illa corresponent, i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual hi ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació.

Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars les competències dels quals es puguin veure afectades. En tot cas, s'ha de sol·licitar un informe preceptiu a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.

4. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'han d'introduir les modificacions que siguin procedents i s'han de sotmetre a una nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, s'ha de demanar l'emissió dels informes preceptius previs, si s'escau, i, una vegada introduïdes les modificacions que en resultin, s'han d'aprovar provisionalment o definitivament, segons escaigui.

5. El termini per adoptar l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament de desenvolupament del pla general que siguin d'iniciativa particular i que estiguin subjectes a aquest tràmit és de 6 mesos des de l'aprovació inicial. El còmput del termini s'interromp per a l'obtenció d'informes d'altres administracions i l'aportació de documentació complementària per part del promotor.

6. Quan d'acord amb l'article 54 d'aquesta llei, l'ajuntament sigui el competent per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, l'aprovació definitiva esmentada només es pot dur a terme amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent.

Aquest informe s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat i d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior.

Igualment, l'informe del consell insular, d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat

urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

Aquest informe s'ha d'emetre, segons correspongui, en els terminis següents, que es computen des de la recepció de la documentació completa de l'instrument de planejament:

a) En el termini de tres mesos, en els supòsits de primera formulació o de revisió del pla general o del pla d'ordenació detallada.

b) En el termini de dos mesos en el cas de modificacions del pla general o del pla d'ordenació detallada, i en el cas de la primera formulació, la revisió o la modificació dels plans parcials, plans especials i estudis de detalls.

Una vegada que han transcorreguts els terminis anteriors, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

7. Per a l'aprovació definitiva del pla general pel consell insular, l'ajuntament, una vegada que s'ha aprovat el pla provisionalment, ha de trametre l'expedient complet al consell insular perquè, si s'escau, en faci l'aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

En la tramitació de les formulacions, de les seves revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament als consells insulars, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del consell insular competent per a l'aprovació definitiva.

8. La mateixa regla prevista en l'apartat anterior és d'aplicació a la resta de plans urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals correspon als òrgans corresponents del consell insular, tret dels plans d'iniciativa particular, en què s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

9. En la tramitació dels plans d'ordenació detallada i la resta de plans urbanístics que correspongui aprovar definitivament als ajuntaments, el silenci administratiu positiu previst en el paràgraf anterior es produeix si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe previ del consell insular o des del transcurs del termini del qual disposen per emetre'l, o, en el cas que sigui posterior i preceptiva, des de la recepció del pronunciament de l'òrgan ambiental.

El silenci és negatiu quan l'informe del consell insular és desfavorable en matèries de la seva competència conforme al que estableix l'apartat 6 anterior.

10. En cap cas no es pot entendre que es produeix l'aprovació definitiva per silenci administratiu positiu si el pla urbanístic corresponent no disposa de la documentació i les determinacions establertes per aquesta llei i el seu desplegament reglamentari per a cada tipus d'instrument. Així mateix, tampoc no es pot considerar que existeix l'acte aprovatori quan les determinacions de l'instrument siguin contràries a aquesta llei, al desplegament reglamentari, als instruments d'ordenació territorial o, si s'escau, a un pla urbanístic de jerarquia superior, o quan l'aprovació del pla urbanístic estigui sotmesa a requisits especials d'acord amb aquesta llei o altra legislació sectorial.

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

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

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

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

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.
3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.
4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:
- a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
 - b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
 - c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
 - d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.
 - e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.
5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.
- 2) Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de l'illa de Mallorca (RGLOUS). Són d'aplicació els articles següents:

Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.
2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.
3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.
4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:

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

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

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

Article 174. Identificació de les persones titulars de finques afectades per determinades modificacions

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

Article 176. Adaptació dels instruments de planejament a la normativa sobrevinguda

D'acord amb el que preveu l'article 60 de la LOUS, i sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions de la normativa sobrevinguda que tinguin aquest caràcter i quan aquesta no fixi un règim transitori específic:

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

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

3. Compliment de la normativa

La present proposta de modificació puntual de les Normes subsidiàries (NNSS) de Petra, no comporta la revisió de les mateixes d'acord amb el que s'especifica a l'article 59.1, en relació a l'article 58, de la LUIB, i a l'article 171.2, en relació a l'article 170 del RGLOUS, ja que, d'una banda, les NNSS no fixen el termini per la seva revisió i, de l'altra, la present modificació no altera el model d'implantació urbana, ni el règim de sòl, ni els sistemes generals, ni cap de les altres circumstàncies relacionades en l'article 170 del RGLOUS. Cap de les modificacions puntuals de les NNSS de planejament de Petra anteriorment aprovades incideixen en el tema del destí de les plantes soterrani en els edificis a que es refereix l'expedient.

D'altra banda, la present modificació puntual no suposa un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, respecte del planejament urbanístic vigent a Petra (art. 59.2 LUIB) ni un increment, indirecta o directament, dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl (art 59.5 LUIB). Per tant, resulta innecessari incloure en la present proposta de modificació puntual els documents a que fan referència els articles citats.

Donat el contingut de la modificació puntual, referida únicament al destí de la planta soterrani en els edificis de Petra, no resulten necessaris, com s'explica en altres apartats d'aquesta Memòria, ni els documents exigits en els expedients sotmesos a avaluació ambiental estratègica, ni l'estudi de mobilitat generada, ni la memòria de viabilitat econòmica i estudi de sostenibilitat econòmica, a que fan referència, respectivament, els apartats 4c, 4d i 4e de l'article 59 LUIB, i 171.4.c RGLOUS.

4. Planejament vigent

La proposta de modificació puntual es refereix als articles 36, 77, 101 i 104 de les normes urbanístiques de les vigents NNS de 1995.

L'article 36 pertany al Capítol I ("Disposiciones comunes") del Títol I "Régimen urbanístico del suelo") i té actualment el següent redactat:

Art. 36. Conceptos sobre edificabilidad

Índice de edificabilidad bruto = metros cuadrados de techo edificable máximo del área de referencia

La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas del edificio a excepción de la planta sótano destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos turismos

Índice de edificabilidad neto = metros cuadrados de techo edificable máximo dividido por la máxima superficie de suelo privado (excluyendo los suelos de cesión obligatoria)

Aprovechamiento tipo:

En suelo urbano = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área (excluyendo los terrenos afectos a dotaciones comunitarias)

En Suelo Apto para Urbanizar = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área.

L'article 77 pertany a la Secció 1^a ("Normas aplicables a todos los tipos de ordenación"), del Capítol II ("De las disposiciones comunes a los tipos de ordenación") del Títol III ("Reglamentación detallada del suelo urbano") i té actualment el següent redactat:

Art. 77. Planta sótano

Es la planta sótano situada bajo la planta baja. No se permite el uso de vivienda. La altura libre mínima será de 2,20 m. Solo se permite una planta sótano.

a) Edificación según alineación vial. Uso aparcamiento vehículos tipo "turismo" y almacén (anexo a comercio en planta baja).

b) Edificación aislada y retranqueada de alineación: Uso aparcamiento tipo "turismo" y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones).

Finalment, els articles 101 i 104, pertanyents a la Secció 2^a ("Zona General Antigua (ZGA)", del Capítol III ("Zonificación en suelo urbano") del Títol III ("Reglamentación detallada del suelo urbano") tenen actualment el següent redactat:

Art. 101. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima permitida es del 80% del solar.

En planta baja podrá edificarse una construcción frontalmente abierta o cerrada adosada a lo largo de toda la medianera del fondo, con una profundidad máxima de

3,00 m, y cubierta inclinada de tejado con una altura total de 3,00 m. La superficie edificada de esta construcción se incluirá dentro de la máxima ocupación permitida.

Se puede construir una planta sótano, destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos tipo "turismo" y ésta podrá ocupar la totalidad del solar.

Art. 104. Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima permitida es del 80% de la superficie del solar.

Se puede construir una edificación en el fondo del solar adosada a la medianera en las condiciones que se describen en el art 101.

Es esta zona no pueden construirse sótanos.

La modificació s'origina pel fet d'atribuir un destí "exclusiu" de la planta soterrani a l'aparcament de vehicles de tipus turismes, i es justifica per la necessitat d'admetre altres destinacions a les plantes soterrani de les edificacions, sempre que s'ajustin a la normativa sectorial vigent en cada cas i a la normativa de prevenció d'incendis i evacuació de persones. Aquesta norma s'estén a la totalitat de les plantes soterrani, regulades en els articles transcrits.

Els destins que es pretenen admetre a la planta soterrani són ja existents en un nombre elevat d'edificacions, especialment en la Zona General Antiga i Casc Històric Artístic, pràcticament consolidada per l'edificació. D'altra banda, la seva inserció en planta soterrani no presenta cap dificultat constructiva o funcional, atès que no precisa d'accés específic més complex que el que ja representa l'accés a l'aparcament de vehicles, ni tampoc suposa un perill superior o addicional respecte del que cal contemplar en el cas de l'aparcament en relació a incendi, inundació o evacuació de persones.

La present proposta de modificació suposa esmenar els articles transcrits de manera coherent, per tal d'eliminar la exclusivitat a l'aparcament de vehicles de tipus turismes, i admetre també la possibilitat d'ubicar-hi altres vehicles, així com magatzems, bodegues, sales de màquines i instal·lacions tècniques i instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics, d'acord amb la corresponent normativa sectorial vigent, però en cap cas dependències corresponents a usos residencials, i sempre d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis i evacuació de persones.

5. Avaluació ambiental estratègica

D'acord amb l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, "seran objete d'avaluació ambiental estratègica simplificada: a) les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i b) les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació genera la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural"

Les “modificacions de caràcter menor” a que fa referència aquest article, han estat definides en l'article 5.2.f de la pròpia Llei d'avaluació ambiental com aquelles que introdueixen “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia”

L'apartat 5 del mateix article 12 indica que “quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient”. Cal atendre doncs a l'informe tècnic de la Comissió Balear de Medi Ambient.

La modificació puntual, relativa únicament al destí de la planta soterrani en els edificis, no té efectes significatius sobre el medi ambient, ni es pot considerar afectada per l'article 12 citat, raó per la qual no queda subjecta a avaluació ambiental estratègica.

6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Les modificacions puntuals del planejament urbanístic general han d'incorporar, quan la seva finalitat així ho justifiqui, un estudi de la mobilitat generada d'acord amb l'article 59.4 de la LUIB i l'article 171.4.c del RGLOUS.

Resulta obvi que la present modificació puntual no genera més mobilitat addicional a la que ja representa l'ús a que es destini l'edifici, residencial, comercial, terciari o d'altres, per al qual es preveu actualment una possible planta soterrani destinada a aparcament de vehicles. En tot cas, la mobilitat generada està en funció de l'ús que es doni a l'edificació i no quedarà substancialment alterada amb motiu de la introducció dels nous destins que es proposa admetre en la planta soterrani.

7. Estudis econòmics

Les modificacions puntuals del planejament urbanístic general han d'incorporar, d'acord amb la seva finalitat, contingut i abast específic, els estudis d'avaluació i sostenibilitat econòmica, d'acord amb l'article 59.4 de la LUIB.

Això no obstant, a l'igual que succeeix amb l'estudi de mobilitat, ni la finalitat, ni el contingut ni l'abast específic de la modificació plantejada justifiquen la necessitat d'incloure tals estudis, ja que els ajustos relatius als possibles destins de la planta soterrani, addicionals al ja admès d'aparcament per a vehicles, afecten en tots cas mínimament a l'avaluació econòmica concreta de l'obra per a la que se sol·licita, però en cap cas a la despesa municipal implicada en la execució i manteniment posterior de les obres de l'edifici, raó per la qual la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal no queda alterada.

NORMES URBANÍSTIQUES

Modificació dels articles 36, 77, 101 i 104 de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Petra. Text actual i text modificat

TEXT ACTUAL

Art. 36. Conceptos sobre edificabilidad

Índice de edificabilidad bruto = metros cuadrados de techo edificable máximo del área de referencia

La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas del edificio a excepción de la planta sótano destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos turismos

Índice de edificabilidad neto = metros cuadrados de techo edificable máximo dividido por la máxima superficie de suelo privado (excluyendo los suelos de cesión obligatoria)

Aprovechamiento tipo:

En suelo urbano = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área (excluyendo los terrenos afectos a dotaciones comunitarias)

En Suelo Apto para Urbanizar = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área.

TEXT MODIFICAT

Art. 36. Conceptos sobre edificabilidad

Índice de edificabilidad bruto = metros cuadrados de techo edificable máximo del área de referencia

La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas del edificio a excepción de la planta sótano. ~~destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos turismos~~

Índice de edificabilidad neto = metros cuadrados de techo edificable máximo dividido por la máxima superficie de suelo privado (excluyendo los suelos de cesión obligatoria)

Aprovechamiento tipo:

En suelo urbano = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área (excluyendo los terrenos afectos a dotaciones comunitarias)

En Suelo Apto para Urbanizar = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área.

TEXT ACTUAL

Art. 77. Planta sótano

Es la planta sótano situada bajo la planta baja. No se permite el uso de vivienda. La altura libre mínima será de 2,20 m. Solo se permite una planta sótano.

- a) Edificación según alineación vial. Uso aparcamiento vehículos tipo "turismo" y almacén (anexo a comercio en planta baja).
- b) Edificación aislada y retranqueada de alineación: Uso aparcamiento tipo "turismo" y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones).

TEXT MODIFICAT

Art. 77. Planta sótano

Es la planta sótano situada bajo la planta baja. No se permite el uso de vivienda. La altura libre mínima será de 2,20 m. Solo se permite una planta sótano.

- a) Edificación según alineación vial. Usos: *destinada a aparcamiento de vehículos, trasteros, bodegas, salas de máquinas o instalaciones técnicas y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones), y almacén (anexo a comercio en planta baja), e instalación de recarga de vehículos eléctricos, de acuerdo con la correspondiente normativa sectorial, pero en ningún caso dependencias correspondientes a usos residenciales o a instalación de recarga de vehículos eléctricos, y siempre de acuerdo con la normativa de prevención de incendios y evacuación de personas.*
- b) Edificación aislada y retranqueada de alineación: Usos: *destinada a aparcamiento de vehículos, trasteros, bodegas, salas de máquinas e instalaciones técnicas y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones), e instalación de vehículos eléctricos, de acuerdo con la correspondiente normativa sectorial, pero en ningún caso dependencias correspondientes a usos residenciales o a instalación de recarga de vehículos eléctricos, y siempre de acuerdo con la normativa de prevención de incendios y evacuación de personas.*

TEXT ACTUAL

Art. 101. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima permitida es del 80% del solar.

En planta baja podrá edificarse una construcción frontalmente abierta o cerrada adosada a lo largo de toda la medianera del fondo, con una profundidad máxima de 3,00 m, y cubierta inclinada de tejado con una altura total de 3,00 m. La superficie edificada de esta construcción se incluirá dentro de la máxima ocupación permitida.

Se puede construir una planta sótano, destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos tipo "turismo" y ésta podrá ocupar la totalidad del solar.

TEXT MODIFICAT

Art. 101. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima permitida es del 80% del solar.

En planta baja podrá edificarse una construcción frontalmente abierta o cerrada adosada a lo largo de toda la medianera del fondo, con una profundidad máxima de 3,00 m, y cubierta inclinada de tejado con una altura total de 3,00 m. La superficie edificada de esta construcción se incluirá dentro de la máxima ocupación permitida.

Se puede construir una planta sótano, ~~destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos tipo "turismo"~~ y ésta podrá ocupar la totalidad del solar.

TEXT ACTUAL

Art. 104. Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima permitida es del 80% de la superficie del solar.

Se puede construir una edificación en el fondo del solar adosada a la medianera en las condiciones que se describen en el art 101.

En esta zona no pueden construirse sótanos.

TEXT MODIFICAT

Art. 104. Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima permitida es del 80% de la superficie del solar.

Se puede construir una edificación en el fondo del solar adosada a la medianera en las condiciones que se describen en el art 101.

~~*En esta zona no pueden construirse sótanos.*~~

Se puede construir una planta sótano con las condiciones que se describen en el artículo 101.