

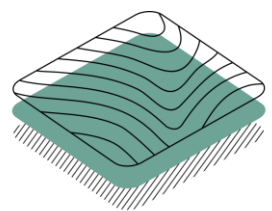
NS de Petra

Modificació Puntual núm. 6 (1/2022).

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

DOCUMENT PER APROVACIÓ PROVISIONAL

Agost 2024



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*

Saüc Gual Caballero, *geògraf*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a

07004 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament de Petra

Carrer den Font 1

07520 Petra

Tel. 971 83 00 00

www.ajpetra.net

Índex

I. MEMÒRIA	5
1 ANTECEDENTS	5
2 MARC LEGAL	8
2.1 Instruments de planejament territorial i sectorial d'aplicació.....	9
2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord a la LUIB	9
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	11
3.1 Descripció de l'àmbit.....	11
3.2 Objectius plantejats	12
3.3 Justificació de la proposta.	13
4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ.	16
4.1 Determinacions de la Llei 12/2017 i del Reglament general de Mallorca.....	16
4.2 Determinacions del Pla Territorial de Mallorca.....	18
5 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOUMENTACIÓ	19
5.1 Ordenació proposada.....	19
5.2 Canvis en la documentació	21
6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	21
7 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	25
8 CONTINGUT DOCUMENTAL	27
9 RESUM EXECUTIU	28
II. ESTUDIS ECONÒMICS	31
1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)	32
2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)	33
3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	37
III. NORMATIVA.....	40
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	43

I. MEMÒRIA

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 dóna 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 tinguin 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 dóna 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 que 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 d'una unitat d'actuació (UA-1), de superfície aproximada 3,55 hectàrees.

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 d'ampliar les voreres i facilitar la circulació dels vehicles en ambdós sentits en aquest tram, obtenint un vial de 10 metres.

Cal esmentar que, al costat de l'àmbit objecte d'aquesta modificació hi ha una parcel·la d'aproximadament 2.311,27m², actualment qualificada com a residencial intensiva Baixa, de titularitat pública, afectada per una modificació de planejament que es tramita en paral·lel, i que modifica la seva qualificació per al seu destí dotacional. En el cas que aquesta modificació s'aprovi definitivament abans que la present, s'incorporarà l'esmentat canvi de qualificació en la documentació gràfica.

2 MARC LEGAL

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

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana. (LSRU)
- 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.
- Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Així mateix, tot i que la proposta s'aprovà inicialment abans de l'entrada en vigor del nou reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023, en la modificació de la documentació per incorporació de les consideracions dels informes i al·legacions rebudes, s'ha optat per adequar i adaptar la proposta al nou reglament.

Planejament urbanístic i territorial vigent:

- Normes Subsidiàries de planejament de Petra, aprovades definitivament el 9 de març de 1995 (NS'95) i les seves modificacions posteriors.

2.1 Instruments de planejament territorial i sectorial d'aplicació

- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors.
- Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 9 de juliol de 2020. (PIAT)
- Pla d'Equipaments Comercials de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca dia 1 d'abril de 2019 (PECMa)
- Pla Director Sectorial de Carreteres de Mallorca, aprovat definitivament

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, el Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB 150, de 29 d'agost de 2020) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), es presenta **una avaluació ambiental estratègica simplificada**.

2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord a la LUIB

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: **la revisió** o **la modificació** (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 recollit en l'article 58 anterior, recull, entre d'altres aspectes: "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."

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.

La **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 4,26 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).

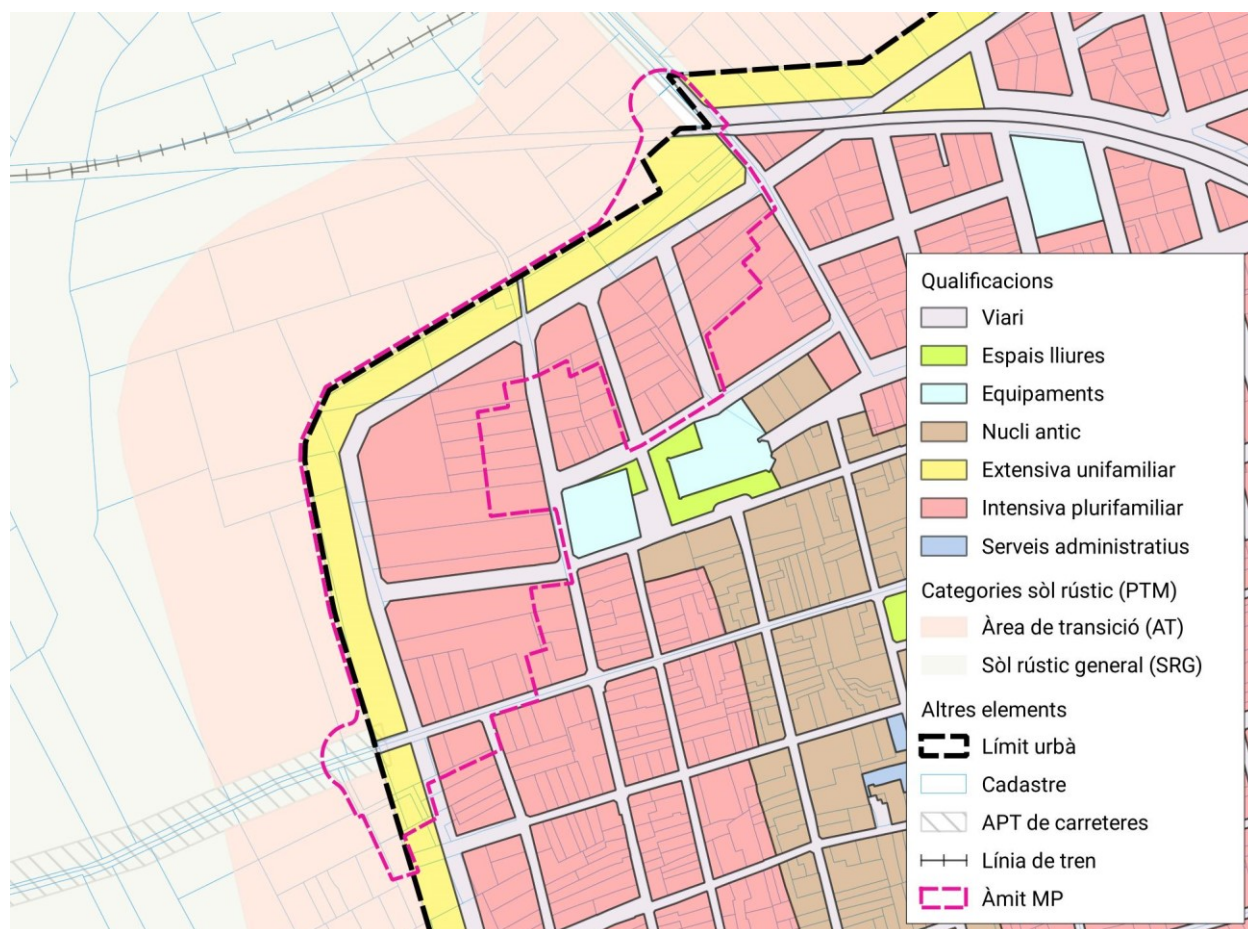


Figura 1. Planejament vigent de l'àmbit. (font: MUIB i PTIM)

La superfície total de l'àmbit delimitat a la proposta d'ordenació és de 42.567,71 m², dels quals, d'acord amb el planejament vigent, 39.477,83 m² afecten a sòl urbà i 3.089,89 m² a sòl rústic.

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

- + Sistemes locals 8.289,27 m² (21%).
 - o Xarxa viària 8.289,27 m².
- + Sòl lucratiu 31.095,15 m² (79%):
 - o Residencial intensiva baixa 20.196,72 m² (65%).
 - o Residencial extensiva baixa 10.898,43 m² (35%).

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, relligant 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 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 5.007,76 m² d'espais lliures públics i 2.338,02 m² destinada a equipaments.

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, excepte en el darrer tram del carrer de les Gerrerries on s'ha mantingut i ajustat la qualificació extensiva al teixit consolidat existent.

Facilitar l'execució del planejament i garantir-ne la viabilitat econòmica: La proposta du a terme la delimitació d'una unitat d'actuació, que afavoreixi, 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 i generals. Aquesta actuació té 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 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.

3.3 Justificació de la proposta.

La proposta que s'exposa a continuació presenta la delimitació d'una unitat d'actuació (31.073,78 m²) 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, permetre el desenvolupament i la consolidació d'aquest àmbit de sòl urbà.

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, excepte en el darrer tram del carrer de les Gerrerries, on es consolida i ajusta al teixit existent.

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, DT11a, 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 la delimitació d'un àmbit de gestió (UA-1) per modificar-ne la seva ordenació:

	UA-1	
Superfície total	31.073,78	m ²
Sistemes	21.160,88	m ²
Locals	13.115,42	m ²
Generals	8.045,46	m ²
Sòl lucratiu (RE-IB)	9.912,90	m ²
Edificabilitat	23.258,61	m ²

Taula 1. Proposta reordenació

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

Així, 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 (42.567,71 m²):

	Vigent	Proposada	
Zona residencial intensiva baixa			
Superfície de sol (sòl lucratiu)	20.196,72	14.267,00	m ²
Número màxim d'habitatges	117	105	habitatges
Població màxima suposada	291	264	habitants
Zona residencial extensiva baixa			
Superfície de sol (sòl lucratiu)	10.898,43	1.860,18	m ²
Número màxim d'habitatges	27	5	habitatges
Població màxima suposada	68	12	habitants
Total	359	275	habitants

Taula 3. Capacitat població àmbit. Vigent i proposada

L'àmbit objecte de modificació, compta amb una capacitat de població d'acord al planejament vigent de 359 habitants.

L'àmbit objecte de modificació, compta amb una capacitat de població d'acord al planejament proposat de 275 persones.

A partir de la proposta presentada, es redueix molt significativament la qualificació de l'àmbit de residencial extensiva baixa, i es reordena de la zona residencial intensiva baixa. En el conjunt de l'actuació **es redueix la capacitat de població en -84 habitants, passant de 6.837 a 6.753.**

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 disminuït en altres. La memòria justificativa del planejament urbanístic vigent estableix en 609.756 m² la superfície total delimitada de sòl urbà.

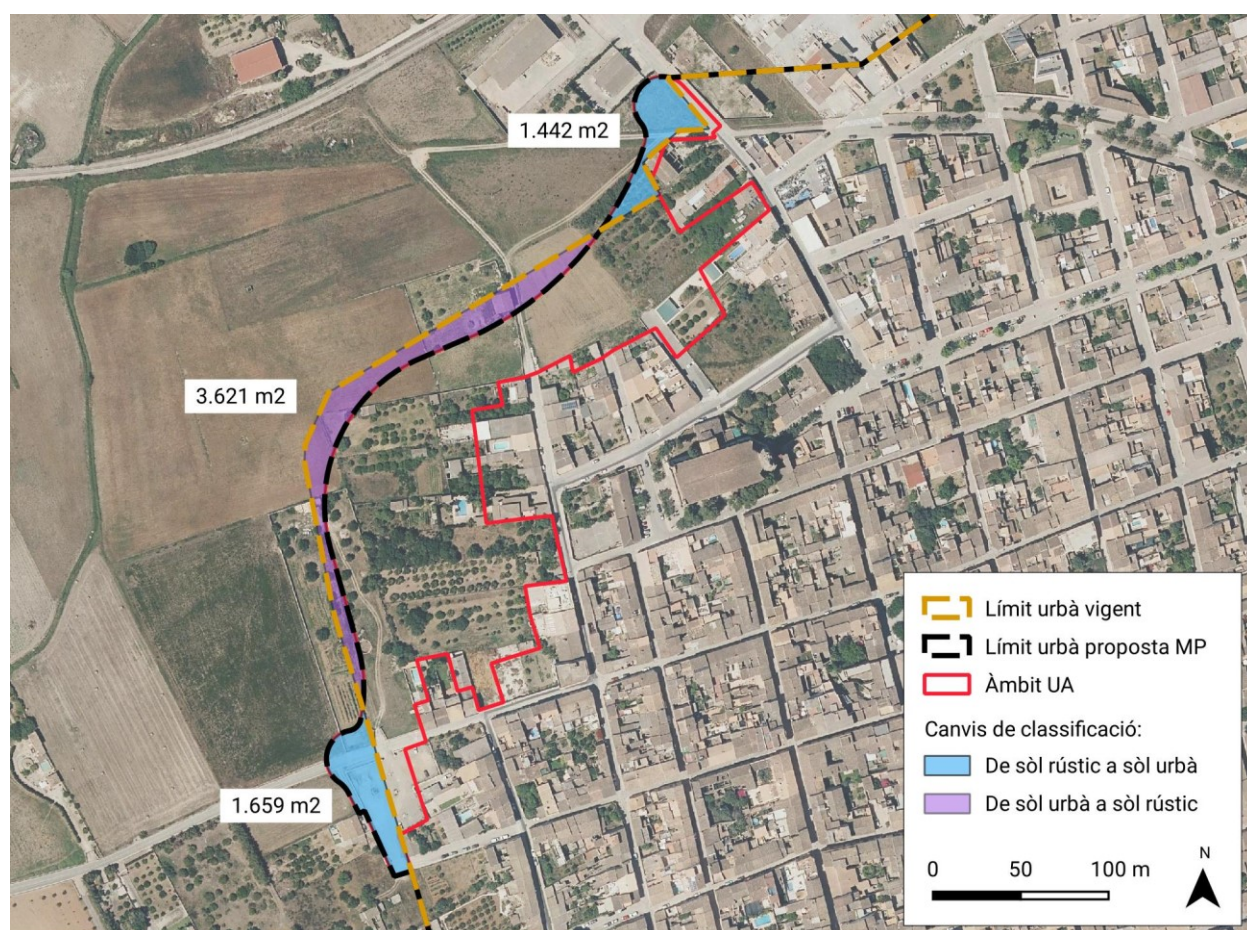


Figura 2. Canvis en el límit de sòl urbà

A partir de les modificacions introduïdes passa a sòl rústic un àmbit de 3.621 m² i passen a sòl urbà dos àmbits, un de 1.659 m² i un altre de 1.442 m². Amb això, el conjunt de **la superfície total de sòl urbà disminueix en 520 m², resultant una superfície total de és de 609.236 m².**

4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I TERRITORIAL D'APLICACIÓ.

4.1 Determinacions de la Llei 12/2017 i del Reglament general de Mallorca.

En aquest apartat es dona tractament i justificació a les diferents determinacions que estableixen la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara en endavant LUIB), i del seu Reglament general (RLUIB), en relació a la proposta de modificació:

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.

Així mateix, 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 arcos 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."*

Per això, l'administració relacionarà les persones propietàries titulars de drets reals sobre les finques afectades i s'adjuntarà a l'expedient.

Seguint amb la LUIB, s'estarà al dispostat 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 duguin 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 duguin 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 LUIB per a l'illa de Mallorca (RGLUIBM)

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 15 del RLUIB:

Article 15. 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. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 96 de la LUIB. Si és necessari avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'article esmentat no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, supòsit en el qual l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

Per altra banda, els articles 118 i 119 del RLUIB regulen els àmbits d'execució i la delimitació d'unitats. La delimitació de la unitat UA-1, s'ajusta als criteris de l'apartat 1 de l'article 118.

Article 118. Delimitació de les unitats d'actuació

1. Els àmbits de les unitats d'actuació urbanística en la modalitat de reparcel·lació 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.

2. Si és necessari delimitar unitats d'actuació per a l'execució del planejament i aquest no les conté, l'ajuntament pot dur a terme aquesta delimitació d'acord amb el procediment següent:

(...)

3. En cap cas, els projectes de delimitació d'unitats d'actuació no poden contenir determinacions sobre ordenació material ni règim del sòl i de l'edificació pròpies dels instruments de planejament, que s'han de respectar íntegrament en tot el seu àmbit perimetral.

4. La modificació de la delimitació de les unitats d'actuació previstes en els instruments de planejament o la supressió, que s'ha de justificar mitjançant la memòria corresponent, se subjecta al mateix procediment i límits establerts en els apartats anteriors; tret que les modificacions esmentades es duguin a terme en els procediments d'alteració dels instruments, cas en el qual s'apliquen les regles corresponents a la seva tramitació.

L'àmbit objecte de la modificació comprèn un fragment del nucli ordenat directament pel planejament però que requereix de transformació urbanística per al seu desenvolupament. Per aquest motiu, i en compliment també del que disposa la DT11a de la LUIB, es justifica la necessitat de delimitació de la unitat d'actuació UA-1. No obstant, i atès que la proposta incorpora canvis respecte l'ordenació vigent, la delimitació no es tramita d'acord al procediment específic de l'article 118.2.

4.2 Determinacions del Pla Territorial de Mallorca

D'acord al que estableix la Norma 73 del PTIM, s'incorpora el present apartat de justificació del compliment de les determinacions del planejament territorial.

Atès que l'àmbit de la modificació afecta principalment el sòl urbà del nucli de Petra, no es genera nou creixement residencial que s'hagi de justificar d'acord a la norma 6 i 7.

5 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOUMENTACIÓ

La present proposta no modifica cap article de les normes urbanístiques. El que proposa és la inclusió d'una fitxa urbanística, la corresponent a la Unitat d'actuació 1 (UA-1).

5.1 Ordenació proposada

UNITAT D'ACTUACIÓ UA-1

Condicions d'aprofitament urbanístic:

Usos no lucratius		Superfície		
		m ²		%
Sistemes generals				
SG-XV	Xarxa viària (<i>ronda</i>)	5420,32		
SG-EL	Espai lliure públic	2.625,14		
	Subtotal sistemes generals	8.045,46		26 %
Sistemes locals				
SL-XV	Xarxa viària	8.394,90		
SL- ELP	Espai lliure públic	2.382,30		
SL- EQ	Equipaments	2.338,22		
	Subtotal sistemes locals	13.115,42		42 %
total usos no lucratius		21.160,88		68 %
 Usos lucratius		Superfície màxima	Sostre edificable	Habitatges
		m ²	%	m ²
RE-IB	Intensiva baixa	9.912		23.258,61
	Subtotal usos lucratius	9.912	32%	78
 TOTAL UA		31.073,78	100,00 %	

Sistema d'actuació: Compensació

Cessió d'aprofitament urbanístics: 15%

Reserva d'habitatge protegit: 30%

Criteria 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 projecte d'urbanització haurà d'incorporar l'ús de paviments amb diferents textures, així com elements de senyalització sonora, tàctil i visual per permetre l'autonomia de persones amb mobilitats diferents.

- El vial de ronda tindrà un amplada màxima de 8 m, i dos sentits de circulació. Annex a aquest s'haurà d'incorporar un carril bici que discorri en les dues direccions en tot el seu traçat. Aquest haurà d'estar segregat del trànsit de vianants i protegit del trànsit rodat. Podrà discórrer parcialment per dins el SG-ELP.
- El vial urbà que discorre paral·lel al vial de rondat, tindrà una amplada mínima de 10 m, i al manco una de les voreres tindrà amplada igual o superior a 3m.
- S'han de preveure 233 places d'aparcament (art. 53 RLUIB), de les quals, com a mínim 117 s'ubicaran en zones externes a vial. Es preveu que com a mínim 58 places s'ubiquin en l'aparcament delimitat, i en les zones de sòl públic destinat a vial s'ubicaran, com a mínim 90 places.
- 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. L'espai lliure entre el vial de ronda i la zona de passeig haurà d'incorporar una franja arbustiva que minimitzi l'impacte visual del vial de ronda.
- La disposició de vegetació, mobiliari urbà i il·luminació, hauran d'afavorir la percepció de seguretat, tenir bona visibilitat i evitar la creació de racons.
- 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 hídric. No es permet d'ús de gespa per a l'enjardinament de zones verdes. Així mateix, s'afavorirà l'arbrat de fulla caduca per generar ombra a l'estiu i sol a l'hivern.
- El projecte d'urbanització haurà d'incorporar sistemes urbans de drenatge sostenible, d'acord a l'article 51.5 del PHIB. 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, mitjançant l'ús de paviments permeables o sistemes urbans de drenatge sostenible.
- 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. Les lluminàries tindran una alçada màxima de 3,5m i el flux hemisfèric superior estarà limitat al 15%.
- El projecte d'urbanització ha d'incorporar xarxes separatives d'aigües residuals i pluvials, d'acord a l'article 62.4 del PHIB)

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.

5.2 Canvis en la documentació

La present modificació de planejament suposa la modificació de la normativa vigent, amb la addició d'un nou article 38.bis per la inclusió de la fitxa urbanística de la unitat que es delimita i la modificació dels plànols d'ordenació vigents que afectin a l'àmbit de la modificació, i que són els següents:

Plànols d'ordenació	Escala
<i>Delimitació de sòl urbà (full 2)</i>	1/2.000
<i>Xarxa Viaria i Alineacions (full 5)</i>	1/1.000
<i>Zonificació general de sòl urbà (full 6)</i>	1/1.000
<i>Xarxa d'abastiment d'aigua (full 8)</i>	1/2.000
<i>Xarxa Sanejament (full 9)</i>	1/2.000
<i>Xarxa d'Energia Elèctrica i Enllumenat (full 11)</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 privilegii la qualitat dels espais dotacionals públics, minimitzant la superfície viària destinada a vehicles 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 la nova unitat d'actuació delimitada tingui 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

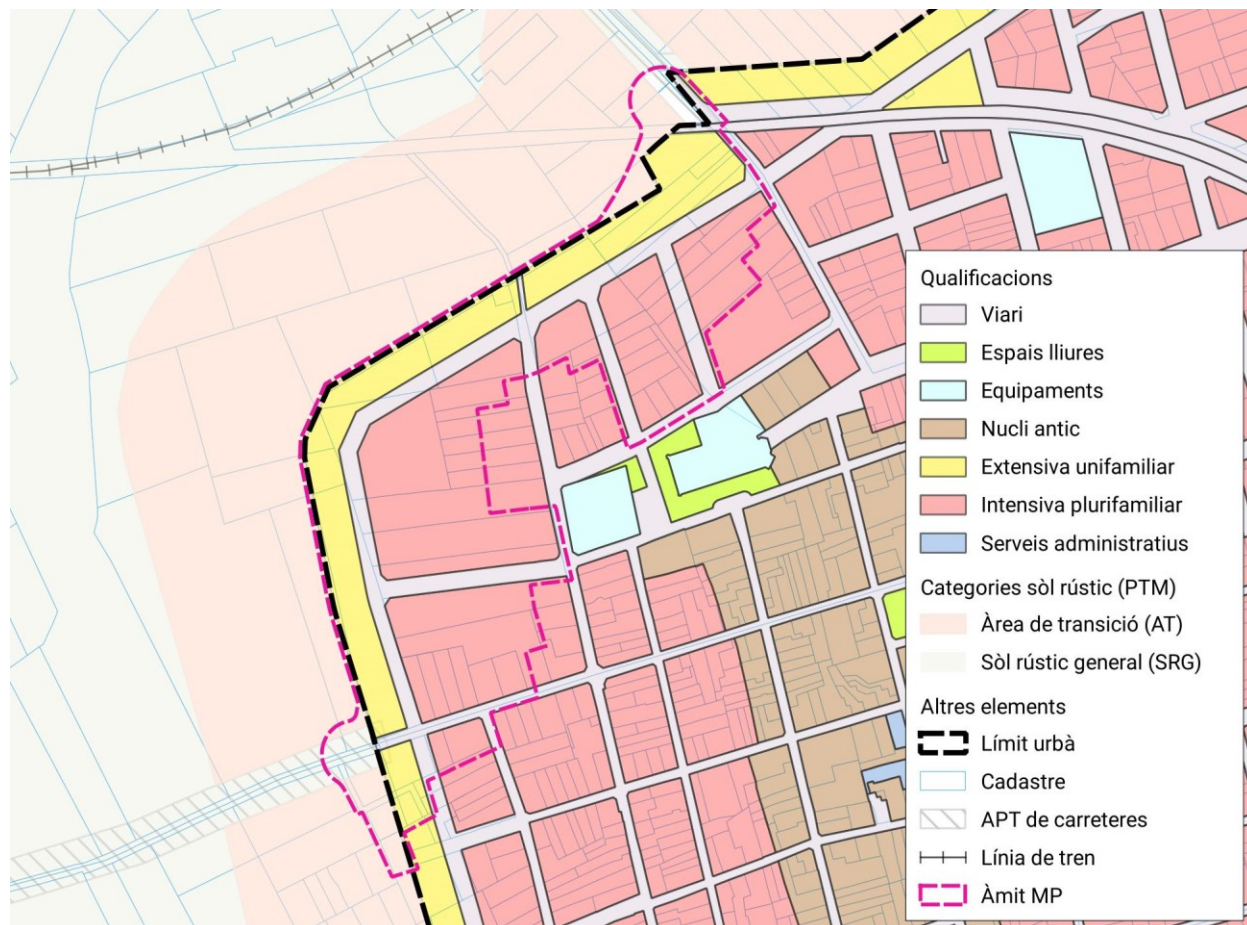


Figura 3. Planejament vigent de l'àmbit.

L'alternativa 0 suposa la manteniment de l'ordenació vigent, sense alterar la classificació ni la qualificació del sòl.

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

- Sistemes locals 8.289,27 m² (21%).
 - Xarxa viària 8.289,27 m²
- Sòl lucratiu 31.095,15 m² (79%):
 - Residencial intensiva baixa 20.196,72 m² (65%).
 - Residencial extensiva baixa 10.898,43 m² (35%).

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 (IIURs) 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 144

habitatges. Aplicant l'índex establert de 2,5 habitants per habitatge, s'assoleixen un total de 359 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 131 habitatges que suposarà un total de 327 habitants.

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

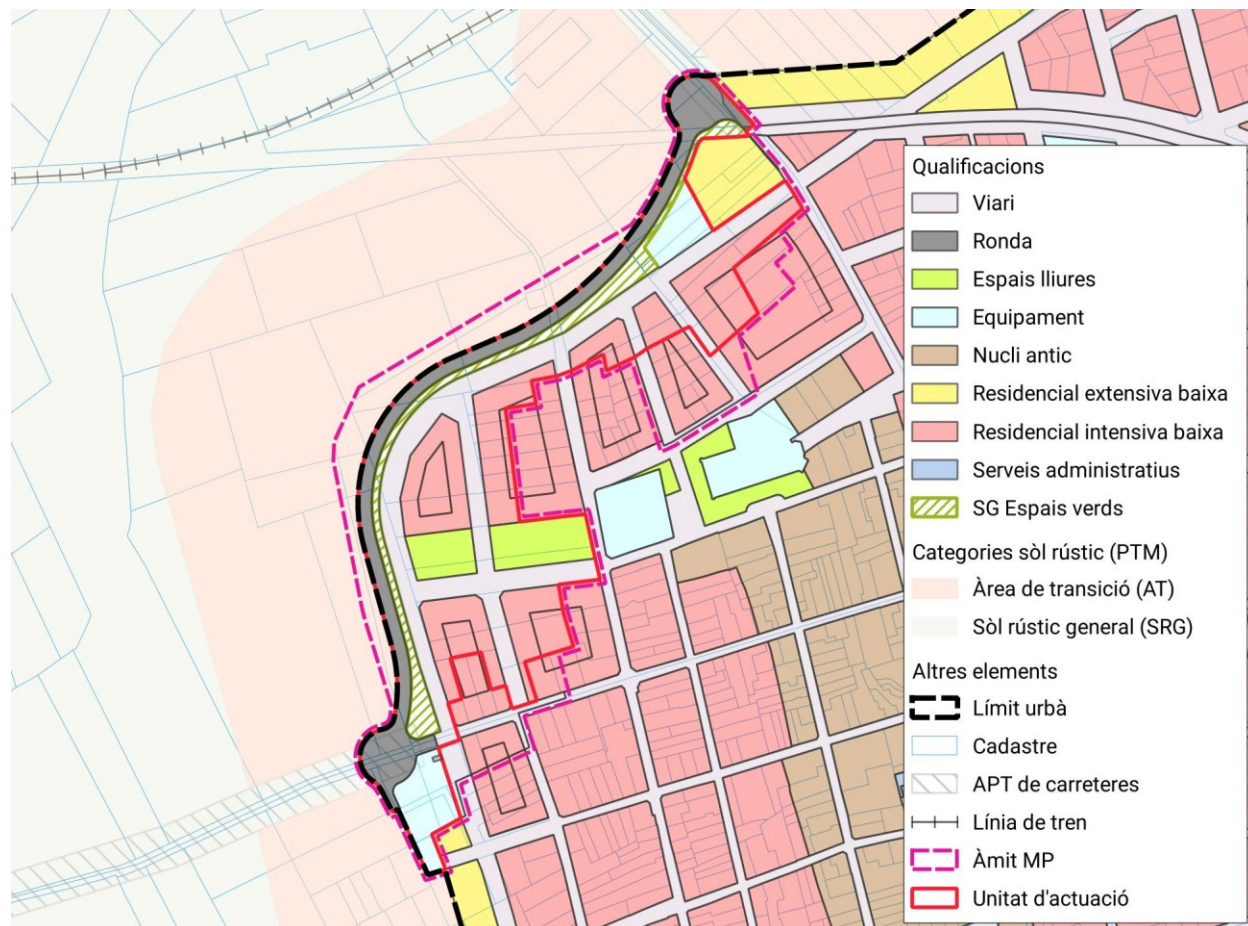


Figura 4. Modificació del planejament vigent a l'àmbit.

L'alternativa 1 suposa l'ordenació detallada d'un àmbit de sòl urbà amb una àrea total de 42.567,71 m², i la classificació com a sòl rústic de 3.621 m².

L'ordenació d'aquest sòl s'efectua, principalment, mitjançant la delimitació d'una unitat d'actuació per a la gestió i desenvolupament del sòl que garanteixin la seva viabilitat, amb una superfície de 31.073,78 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 110 habitatges. Aplicant l'índex establert 2,5 habitants per habitatge, s'assoleixen un total de 275 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 97 habitatges que suposen un total de 243 habitants.

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

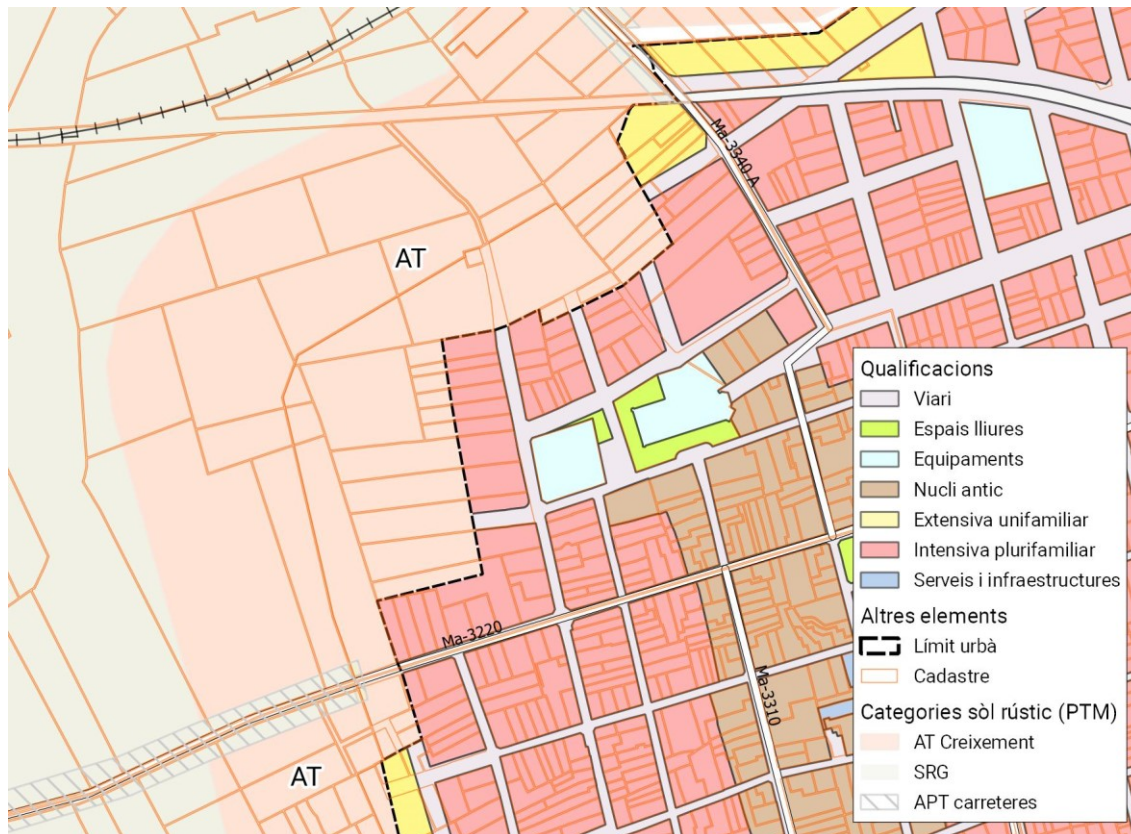


Figura 5. Excloure l'àmbit del desenvolupament urbà, classificant-lo com a sòl rústic.

Es desclassifica un àmbit urbà del planejament vigent, això suposa que un total de 27.245 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 4. 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, si bé en la zona exterior a la ronda prevista s'hi ubica una s'nia, la qual no queda afectada per l'àmbit i pot conservar-se. Per altra banda, l'actuació 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 una unitat d'actuació que afavoreix 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 per als propietaris del sòl afectat.

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, cal 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 ESTUDI DE LA 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 Petra, 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 6. 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 emprat com a base els m² d'edificabilitat de l'ordenació proposada, que pot veure's a la taula 3, i en base als m² d'edificabilitat residencial de l'ordenació vigent que suma un total de 43.676,69 m², i 33.115,16 m² en la proposta

	Ordenació vigent (desplaçaments)	Ordenació proposada (desplaçaments)	Diferència (desplaçaments)
Ús residencial (Total)	4.368	3.312	- 1.056
Equipaments	x	186 ¹	+ 186
Espais lliures (Total)	x	250	+ 250
TOTAL	4.368	3.748	- 620

Taula 7. 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 - 620 viatges per dia. A més, cal observar que disminueixen notablement els desplaçaments residencials i augmenten els dels nous usos dotacionals introduïts.

¹ Per al càlcul dels desplaçaments generats per l'aparcament, s'ha considerat un flux diari del doble de la seva capacitat, atenent a aproximadament 1plaça/25m² de sòl.

8 CONTINGUT DOCUMENTAL

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, l'estudi de mobilitat generada, i el resum executiu, d'acord al que estableix l'article 59 de la LUIB.
- 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.
 - 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.

Relació de plànols:

Plànols d'informació	Escala
<i>Delimitació de sòl urbà (full 2)</i>	1/2.000
<i>Xarxa Viaria i Alineacions (full 5)</i>	1/1.000
<i>Zonificació general de sòl urbà (full 6)</i>	1/1.000
<i>Xarxa d'abastiment d'aigua (full 8)</i>	1/2.000
<i>Xarxa Sanejament (full 9)</i>	1/2.000
<i>Xarxa d'Energia Elèctrica i Enllumenat (full 11)</i>	1/2.000
<i>P.I.01 Estructura cadastral, usos i aprofitaments del sòl.</i>	1/1.500
<i>P.I.02 Ordenació comparada. Vigent i proposada</i>	1./2.000
Plànols d'ordenació	
<i>Delimitació de sòl urbà (full 2)</i>	1/2.000
<i>Xarxa Viaria i Alineacions (full 5)</i>	1/1.000
<i>Zonificació general de sòl urbà (full 6)</i>	1/1.000
<i>Xarxa d'abastiment d'aigua (full 8)</i>	1/2.000
<i>Xarxa Sanejament (full 9)</i>	1/2.000
<i>Xarxa d'Energia Elèctrica i Enllumenat (full 11)</i>	1/2.000
<i>P.O-01. Ordenació proposada.</i>	1/1.500

9 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.*

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 4,26 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 d'una unitat de gestió de sòl a partir de les qual es pretén, d'una banda, reordenar l'àmbit, oferint un traçat més idoni del teixit urbà i de la xarxa viària i, per altra, permetre la consolidació dels serveis urbanístics. D'acord a això, es proposen una unitat d'actuació que comporta transformació urbanística (UA1), i petits canvis en l'ordenació del sòl urbà, en les zones consolidades per l'edificació.

Mitjançant aquest plantejament es redueix significativament el sòl qualificat com Residencial extensiva baixa que era present dins l'àmbit.

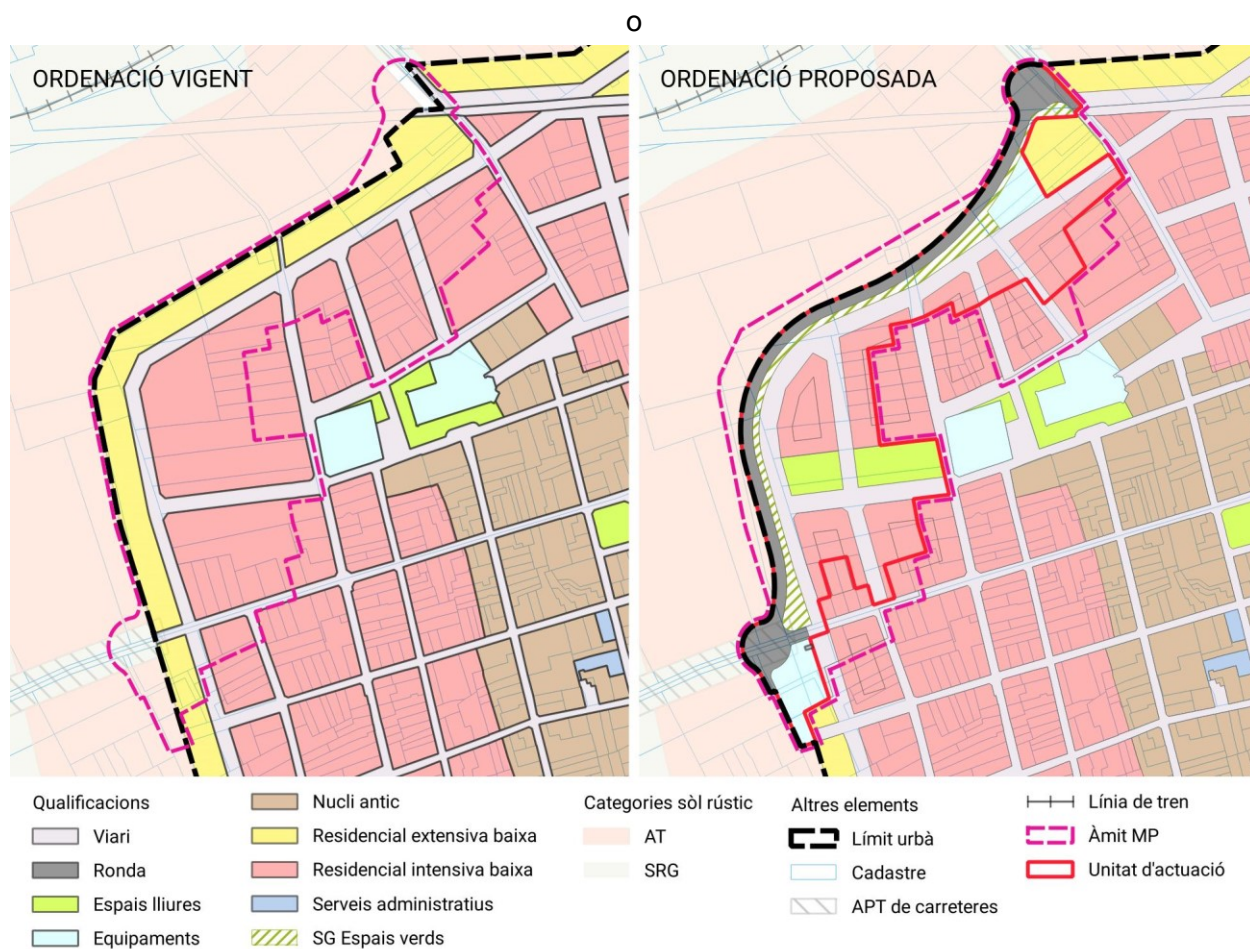


Figura 6. Ordenació vigent i proposada.

La proposta implica els següents canvis:

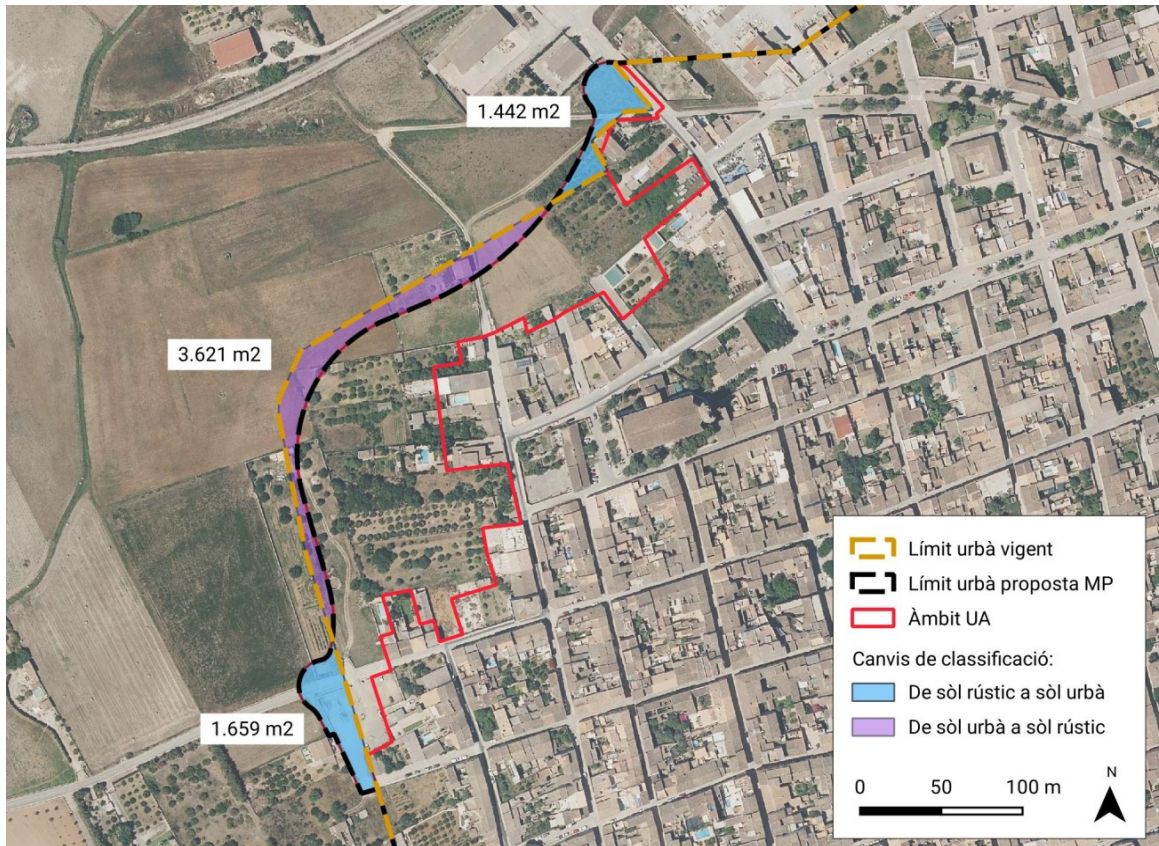
1. **Canvis en l'ordenació.** Es redueix el sostre edificat, afavorint un creixement més moderat i es dona més coherència a la trama urbana existent. Es redefineix el vial periurbà amb l'objectiu de pacificar el trànsit intern del nucli, es qualifiquen espais dotacionals i es facilita l'execució del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

Es proposa 1 unitat d'actuació per a reordenar l'àmbit, d'una superfície de 31.073,78 m². Aquesta, proposa la construcció de 23.258,61 m² de sostre residencial, el 30% del qual s'ha de destinar a HPP. Inclou també 5.007,44 m² d'espais lliures i 2.338,22 m² d'equipaments.

Es proposa, 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 es redueix significativament 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 -84 habitants, passant de 6.837 a 6.753.

3. **Canvis en el límit de sòl urbà.** A partir de les modificacions introduïdes passa a sòl rústic un àmbit de 3.621 m² i passen a sòl urbà dos àmbits, un de 1.442 m² i un altre de 1.659 m². Amb això, la superfície total de sòl urbà disminueix en 520m², resultant en **609.236 m²**.



II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat l'estudi econòmic i financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica de les actuacions 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: (...)

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

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

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

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

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

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

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

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

Així doncs, d'acord als tres estudis econòmics requerits, el primer, atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon, atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal i, el tercer, atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació.

1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)

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

Actuacions de transformació urbanística previstes:

		UA-1
Superfície total		31.073,78 m ²
Sistemes		21.160,88 m ²
Locals		13.115,42 m ²
Generals		8.045,46 m ²
Sòl lucratiu (RE-IB)		9.912,90 m ²
Edificabilitat		23.258,61 m ²

Taula 8. Actuacions de transformació urbanística previstes

Titularitat dels terrenys i obtenció del sòl

Els terrenys afectats per la modificació de les normes són 42.567,71 m², dels quals 31.073,78 m² classificats com a sòl urbà inclosos en actuacions de transformació urbanística. La major part del sòl és de titularitat privada. Del conjunt dels terrenys que formen part de la unitat d'actuació (UA1), només 1.384,44 m² són originalment sòls públics.

Així mateix, i atès que la UA delimitada preveu 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 (21.160,88 m²).

Ara bé, aniran a càrrec de l'administració, l'execució dels Sistemes generals, en aquest cas, el vial de ronda i l'espai lliure públic confrontant, i la construcció dels equipaments públics de la xarxa locals.

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.

Terminis de desenvolupament (programa d'actuació):

- Prèvia l'execució de la Unitat 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.
- L'execució de la unitat d'actuació: 2n quadrienni.

2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)

La finalitat de l'ISE no és altra que analitzar l'impacte de les actuacions en la hisenda pública que produirà la implantació, el manteniment i la posada en funcionament de les dotacions i infraestructures previstes en les unitats d'actuació proposades.

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

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 la 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, dels equipaments de la xarxa local que estiguin inclosos en la unitat d'actuació, la urbanització anirà a compte de la junta de compensació, mentre que el cost de construcció, implantació i posada en funcionament aniran a càrrec de l'administració corresponent. 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 (per quadrienni)	1,00 %
Espais lliures públic	Posada en funcionament	0,10 %
	Manteniment (per quadrienni)	0,50 %
Xarxa viària	Posada en funcionament	0,40 %
	Manteniment (per quadrienni)	0,30 %

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

ACTUACIÓ	ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT
SG-XV (5.420,32 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta ²	Implantació: 482.268,03 € ³ Posada en funcionament: 1.621,07 € Manteniment: 1.215,80 €/quadrienni. (303,95 € any)
SG-ELP (2.625,14 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta	Implantació: 72.499,86 € ⁴ Posada en funcionament: 60,92 € Manteniment: 304,62 €/quadrienni. (76,16 € any)
SL-XV (8.394,90 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 3.653,04 €/quadrienni. (913,26 € any)
SL-ELP (2.382,30 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta	Implantació: Assumeix junta compensació Posada en funcionament: Assumeix junta compensació Manteniment: 276,44 €/quadrienni. (69,11 € any)
SL-EQ (aparcament) (1.456,32 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta	Implantació: 60.329,92 € Posada en funcionament: 202,79 € Manteniment: 506,97 €/quadrienni. (126,74 € any)
SL-EQ (Equipament SC) (881,90 m ²)	Obtingut per cessió obligatòria i gratuïta	Implantació: 608.897,27 € Posada en funcionament: 511,68 € Manteniment: 5.116,78 €/quadrienni. (1.279,20 € 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)
Total	1.226.391,54 €	2.768,42 €

Típus	Import €
Implantació	1.223.995,08 €
Posada en funcionament	2.396,46 €
Total	1.226.391,54 €
Manteniment dels sistemes (€ / quadrienni)	11.073,66 € (2.768,42 € any)

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

² En el cas que l'execució del vial de ronda es dugui a terme anticipadament al desenvolupament de la UA-1, per a la obtenció del sòl, s'haurà de preveure els costos d'indemnització per ocupació directa, d'acord a l'establert a l'article 96 de la LUIB.

³ Calculat d'acord amb el mòdul d'urbanització de l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE). S'ha considerat una secció de vial de 8m, més carril bici, amb un PEM de 724,05€/ml. En les rodones, de diàmetre inferior a 17m, s'ha considerat un preu de 64,60€/m². S'ha considerat una longitud total de 425ml i 755 m² de superfície per cada rodona.

⁴ Calculat d'acord al mètode simplificat del COAIB, prenent com a mòdul C el corresponent al condicionament de zona verda urbanística, de 0,04.

D'acord a l'edificabilitat prevista a la 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	
Llicència d'obra	59.446,61 €
ICIO	594.466,12 €
Ingressos totals	653.912,74 €

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 €/habitatge⁵, el que resulta en 33.864,54 € anuals

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	517.965,15 €

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	1.171.877,89€	33.864,54 €

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

Tampoc es computen ingressos referents a possibles llicències de construcció de nous habitatges o reforma i ampliació dels existents, que no estiguin inclosos en l'àmbit de la unitat d'actuació.

Impacte sobre la hisenda pública municipal

Comparativa de despeses i ingressos municipals

⁵ 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.

Unitats d'Actuació	Diferència ingressos / despeses puntuals	Diferència ingressos / despeses anuals
Total	- 54.513,65 €	+ 31.096,12 €

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

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
	2018	2019	2020	2021	2022
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 9. 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, l'actuació presenta un balanç negatiu si es té en compte el cost de construcció i posada en funcionament d'un nou equipament en l'àmbit (608.897,27 €), el que suposa que el desenvolupament de l'actuació és sostenible per l'administració i suposa un guany inicial de + 554.383,62 €, podent desenvolupar l'equipament en funció de les necessitats en els quadriennis posteriors. En qualsevol cas, fins i tot amb l'execució del nou equipament, el resultat seria suposa només una bestreta de 54.513,65 €, el que es preveu assumible per l'ajuntament 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.

Així mateix, els ingressos anuals prevists de l'actuació superen en escreix les despeses de manteniment, generant un ingrés recurrent en la hisenda pública.

3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

El present apartat incorpora l'avaluació econòmica de la unitat d'actuació 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.

La valoració d'aquesta unitat 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.

D'acord a les característiques de la unitat, tot el sòl lucratiu inclòs en l'àmbit de gestió es correspon amb sòl residencial plurifamiliar, corresponent a la tipologia d'edificació entre mitgeres, de planta baixa, planta pis i sala.

Determinació del valor de repercussió del sòl.

Així, d'acord al que s'estableix a l'article 27, en les operacions de transformació urbanística que estiguin sotmeses al règim d'equitativa distribució de càrregues i beneficis, la valoració es duu a terme seguint l'establert a l'article 22.

Atès que l'actuació incorpora habitatge sotmès a algun règim de protecció, s'ha calculat el Valor de repercussió de sòl (VRS) per a l'habitatge lliure i per a l'habitatge protegit, d'acord a la funció següent:

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

En què:

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

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

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

VRS (HLL) = 168,40 €/m²st

VRS (HPP) = 101,96 €/m²st

Com a valor de venda de l'habitatge protegit, s'ha considerat 1.615,09€/m², segons s'extreu de la taula de valors màxims dels habitatges protegits i preu taxat de nova construcció, publicat per la CAIB; i per a l'habitatge lliure, 2.068,00€/m², segons dades de l'estudi de mercat realitzat per *Indominio* per al municipi de Petra.

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	1.554,94	€/m ²
Residencial protegit	1.243,95	€/m ²

Valors de construcció de la urbanització

Espai lliure públic	23,21	€/m ²
Xarxa viària	145,05	€/m ²
Aparcament	34,81	€/m ²

Determinació del costos d'urbanització.

Per al càlcul del costos d'urbanització que recauen sobre la junta de compensació en el procés de transformació del sòl, s'ha utilitzat els valors abans esmenats aplicats sobre la superfície de vials i espais lliures corresponents a la xarxa de sistemes locals, i s'han majorat en un 40%, en concepte de benefici industrial i despeses generals, honoraris de professionals i tècnics, aixecaments topogràfics, taxes de visats i de gestió, i altres despeses.

⁶ Mètode simplificat de càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears, actualitzats a abril de 2024, de 580,2 €/m². Coeficient C de 2 per HPP i HLL i 2,3 per EQ. Coeficient Q de 0,8 per HPP i 1 per HLL i EQ. Per als valors de la urbanització s'ha emprat C de 0,25 per a la xarxa viària, 0,04 per al condicionament d'espais lliures i 0,06 per al condicionament de zones d'aparcament.

Avaluació econòmica de les actuacions

			UA-1	
Superfície total			31.073,78	m²
Sòl demanial			1.384,44	m ²
Sòl patrimonial			29.689,34	m ²
<hr/>				
<i>Sòl Sistemes</i>			21.160,88	m²
	Sistemes Generals		8.045,46	m ²
	Sistemes Locals		13.115,42	m ²
<i>Sòl lucratiu (RE-IB)</i>			9.912,90	m²
<hr/>				
Edificabilitat (RE-IB)		(CP)	23.258,61	m²st
Edificabilitat màx. Residencial lliure	70%	1	16.281,03	m ² st
Edificabilitat mín. Residencial protegit	30%	0,61	6.977,58	m ² st
<hr/>				
Aprofitament objectiu			18.838,88	ua
Aprofitament públic	(cessió 15%)		2.825,83	ua
Aprofitament subjectiu	85%		16.013,05	ua
Aprofitament mitjà			0,63	ua/m ²
<hr/>				
VS de dret (sobre 85%)			2.935.135,86	€
VSo ⁷			1.016.823,00	€
Cost d'urbanització (G=PEM*1,4)			1.782.156,13	€
<hr/>				
Valor residual unitari del sòl aportat			34,25	€/m ²
Càrrega d'urbanització			111,29	€/ua

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.

⁷ Per al càlcul de VSo s'han utilitzat valor de TLR de -0.36 i PR de 8%.

III. NORMATIVA

1. Modificació dels Capítol II. Règim del sòl urbà, del Títol II, per la qual s'afegeix l'article 38. Bis, amb el següent redactat:

Art. 38. Bis.- Fitxes de planejament i gestió en sòl urbà.

La ordenació dels àmbits de transformació urbanística en sòl urbà, es regirà per les condicions i paràmetres que s'estableixen en la seva fitxa, per la ordenació gràfica inclosa en els plànols d'ordenació del sòl urbà així com per les condicions específiques de les ordenances que corresponguin en cada cas.

1. S'inclouen a continuació les fitxes urbanístiques de les unitats d'actuació en sòl urbà.

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ **Codi. UA-1**

Situació: C/ Església

Plànol: --

Nucli: Petra

Superfície total de l'àmbit: 31.073,78 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.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

Usos no lucratiu		Superfície	
		m²	%
Sistemes generals			
SG-XV	Xarxa viària (<i>ronda</i>)	5420,32	
SG-EL	Espai lliure públic	2.625,14	
	Subtotal sistemes generals	8.045,46	26 %
Sistemes locals			
SL-XV	Xarxa viària	8.394,90	
SL- ELP	Espai lliure públic	2.382,30	
SL- EQ	Equipaments	2.338,22	
	Subtotal sistemes locals	13.115,42	42 %
total usos no lucratiu		21.160,88	68 %

Usos lucratius		Superfície màxima		Sostre edificable m ²	Habitatges Núm. Màx.
		m ²	%		
RE-IB	Intensiva baixa	9.912		23.258,61	78
Subtotal usos lucratius		9.912	32%		
TOTAL UA		31.073,78	100,00 %		

Sistema d'actuació: Compensació

Cessió d'aprofitament urbanístics: 15%

Reserva d'habitatge protegit: 30%

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 projecte d'urbanització haurà d'incorporar l'ús de paviments amb diferents textures, així com elements de senyalització sonora, tàctil i visual per permetre l'autonomia de persones amb mobilitats diferents.

- El vial de ronda tindrà un amplada màxima de 8 m, i dos sentits de circulació. Annex a aquest s'haurà d'incorporar un carril bici que discorri en les dues direccions en tot el seu traçat. Aquest haurà d'estar segregat del trànsit de vianants i protegit del trànsit rodat. Podrà discórrer parcialment per dins el SG-ELP.
- El vial urbà que discorre paral·lel al vial de rondat, tindrà una amplada mínima de 10 m, i al manco una de les voreres tindrà amplada igual o superior a 3m.
- S'han de preveure 233 places d'aparcament (art. 53 RLUIB), de les quals, com a mínim 117 s'ubicaran en zones externes a vial. Es preveu que com a mínim 58 places s'ubiquin en l'aparcament delimitat, i en les zones de sòl públic destinat a vial s'ubicaran, com a mínim 90 places.
- 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. L'espai lliure entre el vial de ronda i la zona de passeig haurà d'incorporar una franja arbustiva que minimitzi l'impacte visual del vial de ronda.
- La disposició de vegetació, mobiliari urbà i il·luminació, hauran d'afavorir la percepció de seguretat, tenir bona visibilitat i evitar la creació de racons.
- 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 hídric. No es permet d'ús de gespa per a l'enjardinament de zones

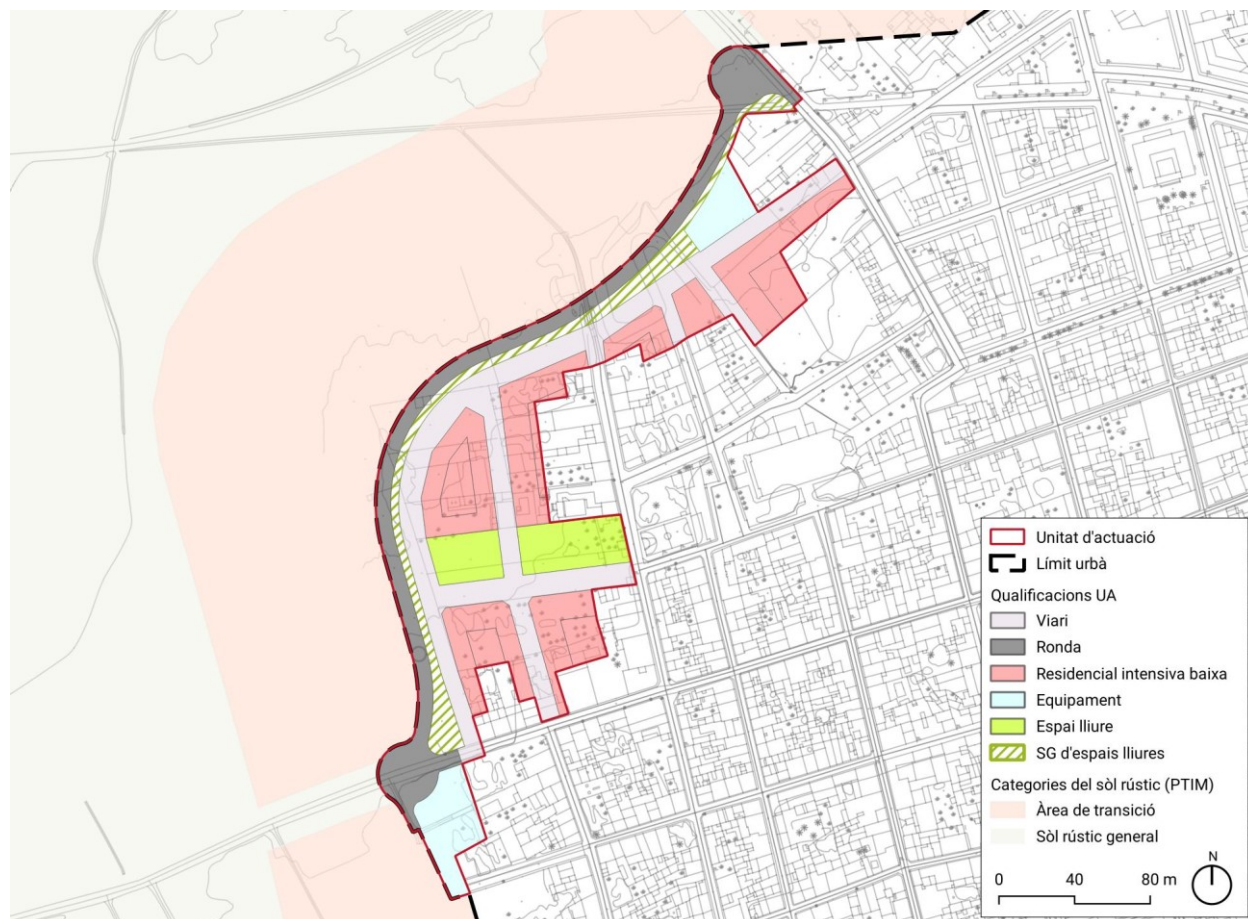
verdes. Així mateix, s'afavorirà l'arbrat de fulla caduca per generar ombra a l'estiu i sol a l'hivern.

- El projecte d'urbanització haurà d'incorporar sistemes urbans de drenatge sostenible, d'acord a l'article 51.5 del PHIB. 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, mitjançant l'ús de paviments permeables o sistemes urbans de drenatge sostenible.
- 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. Les lluminàries tindran una alçada màxima de 3,5m i el flux hemisfèric superior estarà limitat al 15%.
- El projecte d'urbanització ha d'incorporar xarxes separatives d'aigües residuals i pluvials, d'acord a l'article 62.4 del PHIB)

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

Ordenació gràfica:



IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ.

Relació de plànols que s'adjunten a aquest document:

Plànols d'informació		Escala
<i>Delimitació de sòl urbà (full 2)</i>	(vigent)	1/2.000
<i>Xarxa Viaria i Alineacions (full 5)</i>	(vigent)	1/1.000
<i>Zonificació general de sòl urbà (full 6)</i>	(vigent)	1/1.000
<i>Xarxa d'abastiment d'aigua (full 8)</i>	(vigent)	1/2.000
<i>Xarxa Sanejament (full 9)</i>	(vigent)	1/2.000
<i>Xarxa d'Energia Elèctrica i Enllumenat (full 11)</i>	(vigent)	1/2.000
<i>P.I.01 Estructura cadastral, usos i aprofitaments del sòl.</i>	(plànol propi)	1/1.500
<i>P.I.02 Ordenació comparada. Vigent i proposada</i>	(plànol propi)	1./2.500
Plànols d'ordenació		
<i>Delimitació de sòl urbà (full 2)</i>	(modificat)	1/2.000
<i>Xarxa Viaria i Alineacions (full 5)</i>	(modificat)	1/1.000
<i>Zonificació general de sòl urbà (full 6)</i>	(modificat)	1/1.000
<i>Xarxa d'abastiment d'aigua (full 8)</i>	(modificat)	1/2.000
<i>Xarxa Sanejament (full 9)</i>	(modificat)	1/2.000
<i>Xarxa d'Energia Elèctrica i Enllumenat (full 11)</i>	(modificat)	1/2.000
<i>P.O-01. Ordenació proposada.</i>	(plànol propi)	1/1.500

El document de Modificació puntual núm.6 de les NS de Petra, per a la incorporació d'un vial periurbà i reordenació del sòl entre el teixit urbà i el vial, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, 22 d'agost de 2024

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor