

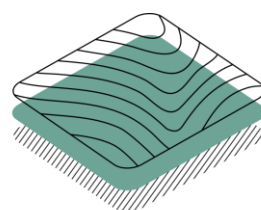
# Modificació puntual de les NS de Petra 1/2023

Relativa al canvi de l'ordenació d'un  
àmbit contigu al col·legi públic Fra  
Juníper Serra. Camí de Son Fogó.

---

INFORME TÈCNIC DE NO SUBJECCIÓ A  
AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

Desembre 2024



**GAAT**

Urbanisme, territori i mediambient

## EQUIP REDACTOR

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

Margalida Mestre Morey, *geògrafa i coordinadora de l'equip*

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](mailto:info@gaat.es)

[www.gaat.es](http://www.gaat.es)



### **Ajuntament de Petra**

Carrer d'en Font, 1

07520 Petra

Tel. 971830000

[www.ajpetra.net](http://www.ajpetra.net)

## 1 ASPECTES INTRODUCTORIS

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 resoldre àmbits concrets del planejament que no s'ajusten a les necessitats actuals del municipi. Entre aquestes modificacions, s'hi trobava la reordenació de diferents àmbits, situats al límit oest del nucli, que es troben classificats com a sòl urbà, però que a dia d'avui no s'han desenvolupat, trobant-se, per tant, en situació de sòl urbà sense urbanització consolidada.

La Modificació puntual núm. 1/2018, incorporava, en la documentació que s'aprovà inicialment, fins a dotze propostes de modificació, autònomes i independents entre elles. La tramitació d'aquest document, però, no va continuar, atesa la complexitat que suposava resoldre conjuntament i de forma coordinada totes les modificacions en un sol expedient.

Per aquest motiu, es planteja actualment, la tramitació d'un document de modificació puntual de les NS de Petra per resoldre dues de les modificacions proposades per l'anterior MP 1/2018 -les modificacions segona i tercera-, en relació amb la reordenació d'un àmbit continu al Col·legi Públic "Fra Juníper Serra" i la proposta d'una nova qualificació urbanística per aquest àmbit que, sobre la base d'una qualificació ja existent, ajusti les condicions d'alçada, reculada i dimensió de les edificacions resultants a les característiques de l'entorn.

Aquest àmbit es troba en sòl urbà, ara bé, al planejament vigent hi consta la delimitació d'uns vials que es troben prevists, però no executats. Això és així gairebé 30 anys després de l'aprovació definitiva del planejament urbanístic l'any 1995. Cal tenir en compte que aquest àmbit no ha comptat amb una eina de gestió urbanística que hagi permès la seva execució.

## 2 PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La modificació puntual proposa el canvi d'ordenació d'un àmbit acotat del nucli urbà de Petra que, en cap cas, suposa l'alteració de l'actual model territorial. La modificació plantejada comporta, per l'àmbit objecte d'actuació, tres propostes diferents: per una banda, la reordenació d'una superfície de 7.792 m<sup>2</sup>, per altra, un canvi de qualificació a Urbana Jardí 2 (UJ-2) i, en darrer lloc, la reducció de la superfície de sòl urbà, desclassificant a rústic 2.231m<sup>2</sup>.

Amb el canvi de qualificació es pretén donar una nova caracterització de l'àmbit amb edificacions de baixa altura, entre mitgeres i reculades de l'alineació de vial, amb àrees enjardinades a l'espai de reculada. Mitjançant aquesta també s'ajusten els paràmetres urbanístics per tal de reduir la dimensió de la superfície dels habitatges resultants, amb la intenció d'encaminar cap a una superfície proporcionada a les necessitats actuals.

	Qualificacions vigents		Qualificació proposada
	REB	UJ	UJ-2
Altura	Altura màxima 6,00 m. Altura total fins al carener 7,50 m.	Altura màxima 6,50 m.	Altura màxima 6,50 m.
Altura en nº plantes	Planta baixa + pis.	Planta baixa + pis.	Planta baixa + pis.
Ocupació solar	40% del solar en totes les plantes. Possibilitat planta soterrani mateixa superfície que extensió edificació.	60% del solar. Possibilitat planta soterrani mateixa superfície que extensió edificació.	40% del solar. Possibilitat planta soterrani mateixa superfície que extensió edificació.
Reculada	Separació mínima a alineació de vial 5,00 m. Separació mínima a eixos de mitgeres 3,00 m.	Separació mínima a alineació de vial 5,00 m.	Separació mínima a alineació de vial 5,00 m.
Façana mínima	15,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Edif. màxima - volum	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superfície mínima	400,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

Taula 1. Principals paràmetres urbanístics comparats. Font: Elaboració pròpia.

És important destacar que un dels motius que pot haver dificultat la seva execució és que aquest àmbit no ha comptat amb una eina de gestió urbanística que hagi permès un repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis entre els diferents propietaris afectats. A més, cal tenir en compte també que totes les parcel·les limítrofes als vials existents (carrer Forà i camí Fogó) disposen de tots els serveis urbanístics i, per tant, ja tenen la condició de solars.



Figura 1. Propostes d'ordenació, vigent i proposada. Font: Elaboració pròpia

A continuació, s'exposa un quadre resum de les superfícies que resulten de la proposta de modificació. Els canvis proposats es representen en les següents xifres:

Àmbit (m <sup>2</sup> )	Qualificació	Ordenació vigent (m <sup>2</sup> )	Ordenació proposada (m <sup>2</sup> )
12.062	Xarxa Viària pública (XV)	3.343	1.380
	Residencial Extensiva Baixa (REB)	8.058	-
	Residencial Urbana Jardí (UJ)	-	7.792
	Sòl Rústic (SR)	651	2.890

Taula 2. Canvi en els usos del sòl entre l'ordenació vigent i la proposada. Font: Elaboració pròpia.

### 3 SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT

L'àmbit de la Modificació Puntual, que abasta una superfície total de 12.062 m<sup>2</sup>, se situa a l'est del nucli urbà de Petra. Es tracta d'una illeta ubicada en sòl urbà consolidat, trobant-se parcialment edificada. La illeta, en el seu front dels vials existents, disposa de tots els serveis urbanístics necessaris. Per això, els terrenys no presenten valors ambientals rellevants.

El nucli urbà de Petra es troba a una altitud de 94 msnm, envoltat d'un espai homogeni relativament pla. No hi ha cap espai inclòs a la Xarxa Natura 2000 ni protegit per cap altra figura al voltant de l'àmbit. Tampoc hi ha presència d'hàbitats d'interès comunitari ni d'espècies catalogades o rellevants.

Pel que fa a la hidrologia, els terrenys se situen a uns 890 metres del torrent de Petra, que circula al nord del nucli urbà. Tanmateix, l'àmbit queda a uns 870 metres de la zona potencialment inundable, d'acord amb la cartografia elaborada per l'administració hidràulica. No està condicionada per cap Zona d'Alt Risc d'incendi (ZAR), concretament l'àrea de risc d'incendi més propera se situa a 1.150 metres en direcció sud-oest.

## 4 JUSTIFICACIÓ DE LA NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL

L'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) és un procediment administratiu instrumental d'obligat compliment per a l'aprovació o adopció de plans i programes així com les seves revisions o modificacions.

Actualment, la normativa en vigor en matèria d'avaluació ambiental a l'estat espanyol és la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. En l'àmbit autonòmic, la legislació d'aplicació és el 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 (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020).

La normativa autonòmica determina, a l'article 12, l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes.

### **Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- c. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.*
- 3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:**
- a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.*
- b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.*
- 4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:**
- a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.*
- c) No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall que respectin estrictament els límits i les restriccions que estableix la normativa urbanística per a aquests instruments urbanístics, així com la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament. Tampoc s'hi inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes prevists o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no prevists en el planejament aplicable, excepte en aquest darrer cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.*
- 5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.**

Es determina que la MP no està inclosa en cap dels supòsits establerts a l'article 12 dels plans i programes que han de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, sigui ordinària o simplificada, ja que:

- + L'instrument no estableix un marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- + La proposta no altera les determinacions estructurals del planejament ni s'altera la classificació del sòl. Només es modifica la qualificació d'unes petites parcel·les urbanes.
- + No es preveu la transformació urbanística de sòl sinó que l'àmbit se situa en sòl urbà consolidat.
- + La proposta suposa una disminució de la xarxa viària d'una superfície aproximada de 1.963 m<sup>2</sup>.
- + Es canvia la qualificació de Residencial Extensiva Baixa (REB) a Urbana Jardí 2 (UJ-2), la qual cosa suposa una reducció de l'edificabilitat i nombre d'habitatges resultants.
- + Es redueix l'extensió del sòl urbà, tant de l'àmbit com del nucli, 2.231 m<sup>2</sup>.
- + La MP no afecta espais protegits per la Xarxa Natura 2000 ni per altres figures de protecció ambiental.

Per tot el que s'ha exposat, es considera que la proposta de MP no té efectes significatius sobre el medi ambient atès que es tracta d'un àmbit de molt reduïda extensió inclòs dins el sòl urbà consolidat, que es troba totalment urbanitzat i disposa de tots els serveis necessaris. Cal destacar, finalment, que l'àmbit no ofereix valors significatius des d'un punt de vista ambiental.

Per tant, **es proposa que la Modificació Puntual no sigui objecte d'Avaluació Ambiental Estratègica**, sense perjudici de les consultes a l'òrgan ambiental per a l'emissió d'un dictamen no vinculant sobre la subjecció o no a la tramitació ambiental.

Palma, desembre de 2024

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor