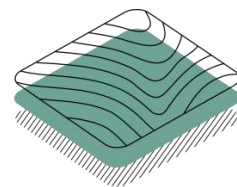


Modificació puntual de les NS de Petra 1/2025

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

Document modificat per tractament d'informes i al·legacions
posteriors a l'aprovació inicial de 14/02/2025.

Agost 2025



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient



EQUIP REDACTOR

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

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

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Pedro Flexas Argandoña, *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 d'en Font, 1

07520 Petra

Tel. 971830000

www.ajpetra.net



Índex

I. MEMÒRIA	4
1 ASPECTES INTRODUCTORIS	4
2 MARC LEGAL	5
2.1 Planejament territorial i sectorial vigent:.....	5
2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB	5
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
3.1 Justificació de la proposta	8
4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB), I DEL SEU REGLAMENT GENERAL (RLUIB).	11
5 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	12
6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	13
6.1 Criteris d'ordenació	13
6.2 Alternatives contemplades.....	14
6.3 Valoració de les alternatives	16
7 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	17
7.1 L'ordenació vigent	17
7.2 L'ordenació proposada	18
8 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	19
9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	20
10 RESUM EXECUTIU	21
11 TRACTAMENT D'INFORMES I AL·LEGACIONS	23
11.1 Informe de 17/06/2025, del ST d'urbanisme del Consell de Mallorca, d'acord amb l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.....	23
11.2 Informe relatiu a la consulta sobre la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la Modificació puntual núm. 1/2025 de les Normes Subsidiàries de Petra (Mod. 1/2023 Tram Camí de Son Fogó).....	23
11.3 Tractament al·legacions	24
II. ESTUDIS ECONÒMICS	26
III. NORMATIVA.....	28
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	30



I. MEMÒRIA

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 núm. 57 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 ara com ara 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 MARC LEGAL

La present modificació del planejament de Petra es redacta d'acord amb el que estableix 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.

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 Planejament territorial i sectorial vigent:

- 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 per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca dia 3 de desembre de 2009.

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 qual 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), d'acord amb la proposta de modificació es presenta la petició de **no subjecció a avaluació ambiental estratègica**.

2.2 Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb 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 present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu canvis en l'ordenació detallada d'un àmbit de sòl urbà de reduïda extensió, sense que aquests canvis no suposen, en cap cas, l'alteració de l'actual model territorial.

La modificació plantejada comporta, per l'àmbit objecte d'actuació, tres propostes diferents: per una banda, la modificació de l'ordenació en un àmbit de superfície 7.792 m², per altra, el canvi de qualificació a Urbana Jardí 2 (UJ-2) i, en darrer lloc, la reducció de la superfície de sòl urbà en 2.231 m², que passen a classificar-se com a sòl rústic.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació és causada pel fet que, des de l'aprovació de les vigents NS de 1995 no s'ha executat l'ordenació planificada. El fet que no es trobi delimitat l'àmbit ni el sistema de gestió, no ha facilitat l'execució de l'àmbit, i ha afectat de manera desigual als diferents propietaris inclosos. Per això, es proposa una reordenació d'aquest àmbit que pretén, d'una banda, tancar la trama urbana i, per altra, facilitar l'execució de la nova ordenació proposada.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat d'actualitzar el planejament vigent d'acord amb noves propostes d'ordenació que no comptin amb afeccions sobre parcel·les sense proposar una eina de gestió urbanística que permeti resoldre-les.

l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris en l'àmbit objecte de la modificació que es proposa.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La present proposta planteja canvis en un àmbit contigu al Col·legi Públic "Fra Juníper Serra", delimitat pel nord pel Camí de Son Fogó, per l'est per la prolongació del carrer Escultor Guillem Galmés, pel sud pel límit amb el sòl rústic i per l'oest pel carrer Antoni Ripoll o carrer Forà. La principal característica d'aquest àmbit és que la seva ordenació vigent preveu la prolongació de dos vials que acaben en cul-de-sac, sense establir una eina de gestió urbanística que faciliti la seva execució.



Figura 1. Zonificació general sòl urbà. MD 2 NS Petra (18/09/2002 - BOIB núm. 119 de 03/10/2002)



Amb l'objectiu de resoldre l'ordenació d'aquest àmbit, i sense que es prevegi la necessitat de continuar amb l'extensió de nous vials ni el desenvolupament d'un nou fragment de teixit urbà en aquest àmbit, es proposen canvis en la classificació del sòl i també una nova qualificació urbanística.

3.1 Justificació de la proposta

L'objectiu de reordenar l'àmbit implica les següents propostes:

1) Eliminar els vials en cul-de-sac

Els vials en cul-de-sac no aporten una solució de mobilitat pràctica, ni per l'àmbit, ni pel conjunt del municipi. Ara bé, el que fa més particular aquest espai és que es troba sense executar i no compta amb una eina de gestió urbanística que guiï la seva execució. D'aquesta manera hi ha una part dels propietaris que d'acord amb la seva condició de solar i a l'absència d'aquesta eina de gestió que englobi el conjunt de l'àmbit proposat a les normes vigents, poden materialitzar l'edificabilitat atorgada i d'altres que, afectats per l'obertura d'un vial, no poden edificar per l'afecció prevista. D'acord a això, la nova proposta d'ordenació es realitza a partir dels vials existents.

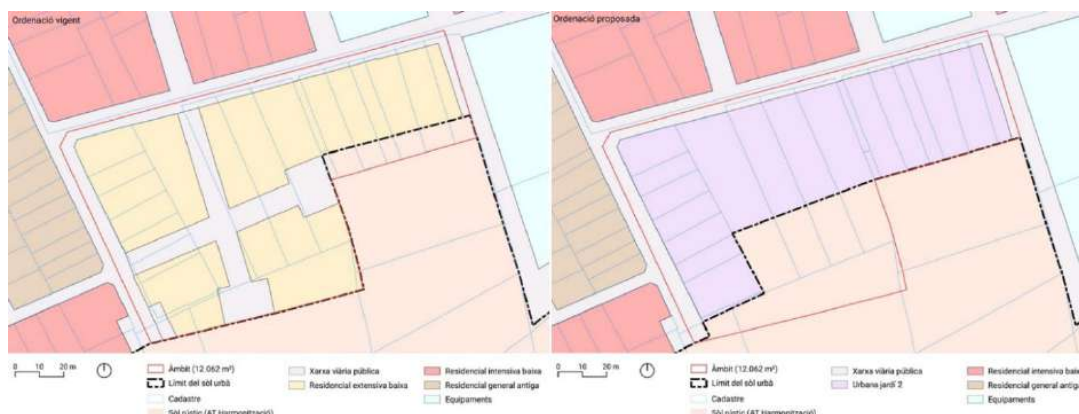


Figura 2. Propostes d'ordenació, vigent i proposada. Font: Elaboració pròpia

2) Modificar la línia de sòl urbà, per ajustar-la a la realitat física de les parcel·les que ja tenen la condició de sòl urbà.

Com pot veure's a la figura anterior, la proposta implica la desclassificació d'un total de 2.231 m² de sòl urbà. Es classifica com a sòl urbà un àmbit de 651 m², actualment sòl rústic, i es classifica com a sòl rústic un àmbit de 2.882 m².





Figura 3. Increment i disminució del sòl urbà de Petra. Font: Elaboració pròpia.

3) Crear una nova qualificació urbanística, Urbana Jardí 2.

Es proposa una nova qualificació que caracteritzi l'àmbit amb edificacions de baixa altura, entre mitgeres i reculades de l'alineació de vial, amb àrees enjardinades a l'espai de reculada. L'àmbit està qualificat en el planejament vigent amb la zonificació Residencial Extensiva Baixa (REB) i es proposa la requalificació d'aquest àmbit a una versió de la qualificació Urbana Jardí (UJ) ja existent al planejament urbanístic vigent (localitzada a la carretera d'entrada Ma-3310). La nova proposta, anomenada Urbana Jardí 2 (UJ-2), modifica alguns dels paràmetres urbanístics respecte la UJ: per una banda, manté la tipologia edificatòria de la UJ, però ajustant alguns paràmetres com són l'ocupació de solar i l'edificabilitat màxima, amb la intenció d'ajustar la mida mitjana dels habitatges resultants, actualment de 360 m² per habitatge; i, per a l'altra, s'ajusta a les característiques i mida de la parcel·la de la tipologia extensiva de la qual prové l'àmbit.

	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 núm. 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 ² /m ²	1,2 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²
Superfície mínima	400,00 m ²	300,00 m ²	400 m ²

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

Aquestes propostes impliquen els següents canvis en l'edificabilitat i en el nombre d'habitatges resultants de l'àmbit.

En el conjunt de l'àmbit

	Qualificació	Edificabilitat	Àrea (m ²)	Edificabilitat (m ²)	IUR (m ²)	Habitatges
Estat actual	Residencial Extensiva Baixa (REB)	0,8 m ² /m ²	8.058	6.446	400	21
Proposta	Urbana Jardí 2 (UJ-2)	0,6 m ² /m ²	7.792	4.563	400	17

Taula 2. Nombre d'habitatges potencials entre l'estat actual i proposat. Font: Elaboració pròpia.

Sobre cada parcel·la

	Sup. (m ²)	Sostre construït real	Ordenació vigent			Ordenació proposada			Dif. Edif. (m ²)
			Sup. REB (m ²)	Edif. REB (0,8 m ²)	Núm. hab.	Sup. UJ-2 (m ²)	Edif. UJ-2 (0,6 m ²)	Núm. hab.	
1 ¹	469	0	469	375,2	1	469	281,4	1	-93,8
2	231	0	231	184,8	1	231	138,6	1	-46,2
3	275	0	275	220,0	1	275	165,0	1	-55
4	275	0	275	220,0	1	275	165,0	1	-55
5	275	0	275	220,0	1	275	165,0	1	-55
6	227	220	227	181,6	1	227	136,2	1	-45,4
7	361	623	361	288,8	1	361	216,6	1	-72,2
8	1454	239	1454	1163,2	2	983	589,8	1	-573,4
9	1091	163	1053	842,4	2	674	404,4	1	-438
10	1083	103	1048	838,4	2	657	394,2	1	-444,2
11	1141	0	1107	885,6	2	723	433,8	1	-451,8
12	495	0	354	283,2	1	474	284,4	1	1,2
13	454	0	330	264,0	1	435	261,0	1	-3
14	279	154	203	162,4	1	268	160,8	1	-1,6
15	539	104	402	321,6	1	512	307,2	1	-14,4
16	552	0	401	320,8	1	524	314,4	1	-6,4
17	414	25	190	152,0	1	242	145,2	1	-6,8
Mitjana			407,3	Mitjana	268,4				

Taula 3. Variació d'edificabilitat entre l'ordenació vigent i la proposada. Font: Elaboració pròpia

¹ Veure taula 6, apartat 4 per conèixer la relació del codi amb les parcel·les cadastrals afectades.



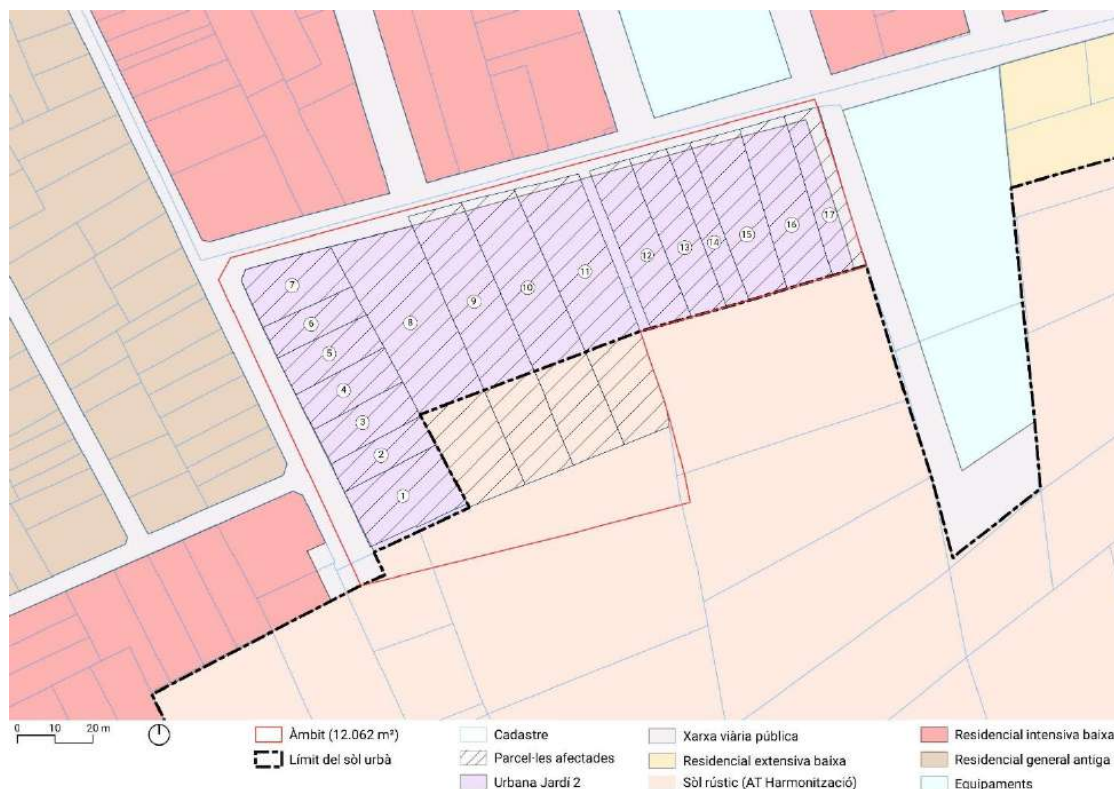


Figura 4. Identificació de les parcel·les de la taula 3. Font: Elaboració pròpia.

4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB), I DEL SEU REGLAMENT GENERAL (RLUIB).

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 endavant LUIB), i del seu Reglament general (RLUIB), en relació amb la proposta de modificació:

En relació amb el contingut i a la tramitació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

D'acord amb el que estableix l'article 59 de la LUIB, 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.

En aquest cas, els canvis en les NS vigents repercuteixen només en la cartografia, incorporant a la modificació els plànols d'ordenació amb les correccions necessàries per dur a terme d'objecte proposat. S'incorpora un informe justificatiu de la no subjecció a avaluació ambiental estratègica en un document annex a la present modificació.

Finalment, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB estableix:



"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."

D'acord amb això, s'annexa a l'expedient la informació dels titulars o propietaris de drets reals de les parcel·les afectades, que es relacionen a continuació (taula 4).

Parcel·les que completa o parcialment romanen en sòl urbà:

Codi	Ref. cadastral	Codi	Ref. cadastral
1	0149002ED1804N	10	0149010ED1804N
2	0149003ED1804N	11	0149001ED1804N
3	0149004ED1804N	12	0250703ED1805S
4	0149005ED1804N	13	0250704ED1805S
5	0149006ED1804N	14	0250705ED1805S
6	0149007ED1804N	15	0250706ED1805S
7	0149011ED1804N	16	0250707ED1805S
8	0149008ED1804N	17	0250708ED1805S
9	0149009ED1804N		

Parcel·les que completa o parcialment es desclassifiquen a sòl rústic:

Codi	Ref. cadastral
1	07041A0110690
2	07041A0110706

Taula 4. Parcel·les afectades per la reordenació de l'àmbit entre l'ordenació vigent i la proposada. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

5 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, i no es troba afectat per la resta de plans territorials:

- + Pla director sectorial de pedreres.
- + Pla director sectorial de carreteres.
- + Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca.
- + Pla director sectorial per a la gestió dels residus de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.
- + Pla director sectorial energètic.
- + Pla director de transports.
- + Pla director sectorial de telecomunicacions.



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 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) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), i d'acord amb el que estableix l'article 12, s'inclou en l'expedient un informe tècnic justificatiu de la no subjecció al tràmit **avaluació ambiental estratègica**.

6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Actualment, l'Ajuntament de Petra vol dur a terme canvis en l'ordenació d'un àmbit que no s'ha desenvolupat des de l'aprovació definitiva de les normes urbanístiques vigents. Això és així, en certa manera, perquè aquest no compta amb una eina de gestió urbanística que permeti el seu desenvolupament, és a dir, d'un repartiment de les càrregues i els beneficis associats a l'ordenació de l'àmbit.

A més, com a particularitat de l'àmbit, cal tenir en compte també que gairebé la totalitat del parcel·lari que el conforma són parcel·les que disposen de tots els serveis urbanístics.

D'acord amb això, es du a terme la següent anàlisi d'alternatives d'ordenació de l'àmbit objecte de la present modificació puntual.

6.1 Criteris d'ordenació

Per poder realitzar l'estudi d'alternatives i determinar la millor proposta d'ordenació s'ha partit dels següents criteris:

- Capacitat de gestió: s'avalua la capacitat de gestió del sòl, valorant-se positivament l'existència d'eines de gestió urbanística que facilitin la seva execució. Es valora també positivament la no necessitat d'eines de gestió urbanística per poder executar l'edificació.
- Ordenació: es valora positivament el tancament de la trama existent, amb consolidació dels carrers existents, sense haver de preveure en aquest àmbit nous creixements de sòl urbà.
- Edificabilitat: es valora positivament que l'ordenació proposada no suposi un increment de l'edificabilitat actualment prevista. Així mateix, es valora positivament la reducció de l'edificabilitat i de la mida mitjana dels habitatges, que la qualificació REB i UJ vigent és 400 m² i 360 m² per habitatge, respectivament.
- Mobilitat: es valora positivament que la millora de la connectivitat, tant per a vehicles com per a vianant i bicicletes. En aquest cas, es considera que els culs-de-sac no contribueixen a la millora de la mobilitat.
- Afectació a la propietat: es valora positivament l'equilibri de les afeccions amb el grau de consolidació, amb l'objectiu de facilitar la gestió.
- Qualitat paisatgística: es valora positivament que la proposta segueixi criteris de qualitat paisatgística, i s'adapti a les tipologies edificatòries pròpies de l'entorn, que no distorsionin les tradicionals del nucli de Petra, part del qual es troba declarat com a BIC.



- Sostenibilitat econòmica: es valora positivament que les actuacions previstes, en relació amb les dotacions i infraestructures públiques, tinguin un cost proporcionat i assumible per la hisenda municipal al llarg del temps.

A continuació, s'exposen les alternatives contemplades i, finalment, s'avaluen aquestes segons els criteris establerts.

6.2 Alternatives contemplades

S'han considerat 3 alternatives:

ALTERNATIVA 0. Correspon a la no actuació sobre el planejament i suposa mantenir l'ordenació actualment vigent. Aquesta permet el desenvolupament d'aquest fragment de sòl urbà mitjançant l'execució de dos nous vials acabats en cul-de-sac (figura 7). L'obertura d'aquests vials suposa la creació de nous solars residencials, però la manca d'una eina de gestió urbanística en dificulta l'execució i el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis.

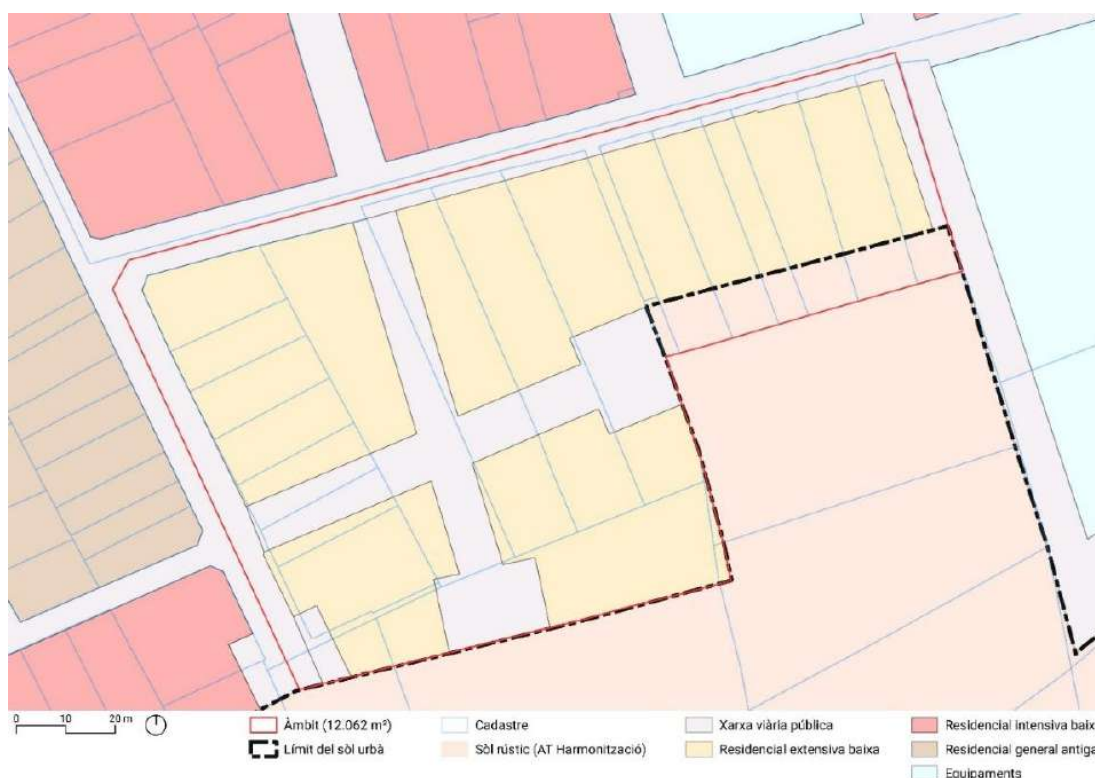


Figura 5. Alternativa 0. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MUIB.

ALTERNATIVA 1. Desenvolupar una proposta de reordenació de l'àmbit que no requereixi eina de gestió urbanística. Aquesta proposta neix del fet que gairebé totes les parcel·les disposen dels serveis urbanístics necessaris per considerar-se solars. D'aquesta manera es preveu la consolidació i tancament de la trama urbana i es modifica el límit de sòl urbà, reduint la superfície de sòl urbà en 2.231 m², que passarien a sòl rústic. S'inclou, també, un canvi de qualificació que



ajusta paràmetres urbanístics per tal que es redueixi la dimensió de la superfície dels habitatges resultants amb la qualificació REB i també proposa una nova caracterització de l'àmbit amb edificacions de baixa alçada, entre mitgeres i reculades de l'alineació de vial, amb àrees enjardinades a l'espai de reculada.

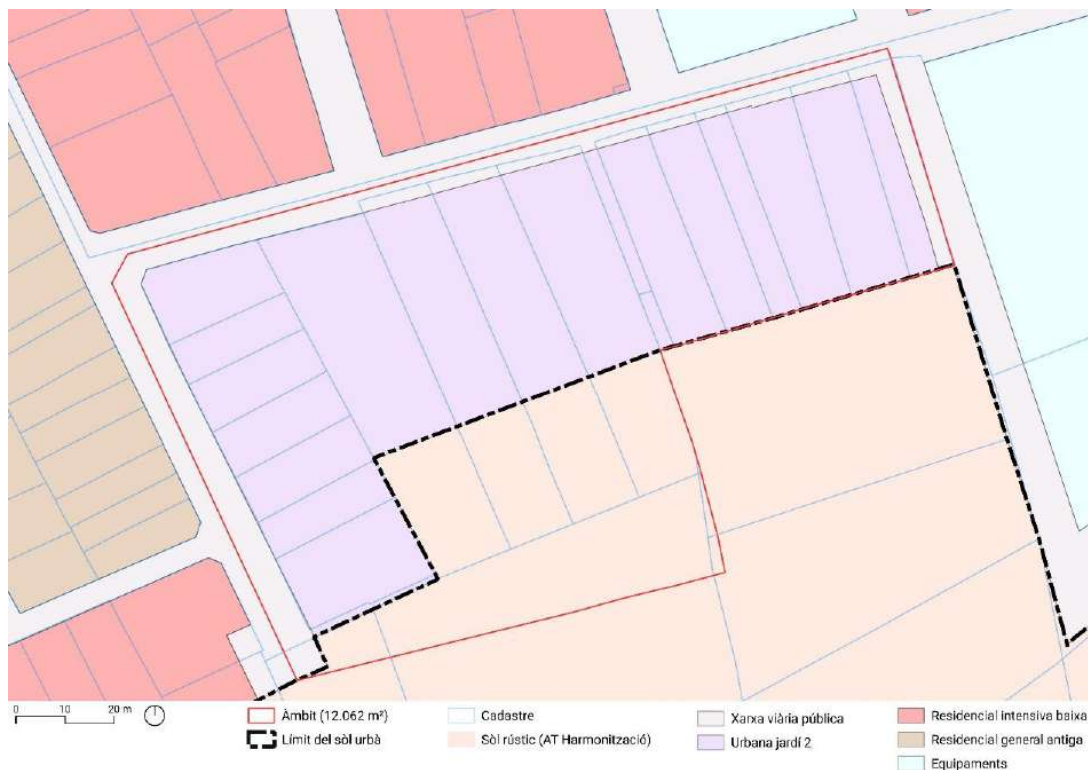


Figura 6. Alternativa 1. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MUIB.

A continuació, es presenta un quadre resum de les qualificacions i superfícies de l'ordenació proposada (Figura 6).

Àmbit (m ²)	Qualificació	Ordenació proposada (m ²)
12.062	Xarxa viària pública	1.380
	Residencial urbana jardí 2 (UJ-2)	7.792
	Sòl rústic	2.891

Taula 5. Noves qualificacions de l'àmbit de l'ordenació proposada. Font: Elaboració pròpia.

ALTERNATIVA 2. Aquesta alternativa preveu la classificació d'aquest àmbit com a sòl rústic, per no haver-se desenvolupat des de l'aprovació definitiva de les NS. Ara bé, tenint en compte que gran part del parcel·lari existent compta amb la condició de solar, i fins i tot algunes es troben ja edificades, sobre la base d'aquesta proposta s'haurien de preveure indemnitzacions a les quals hauria de fer front l'administració local.



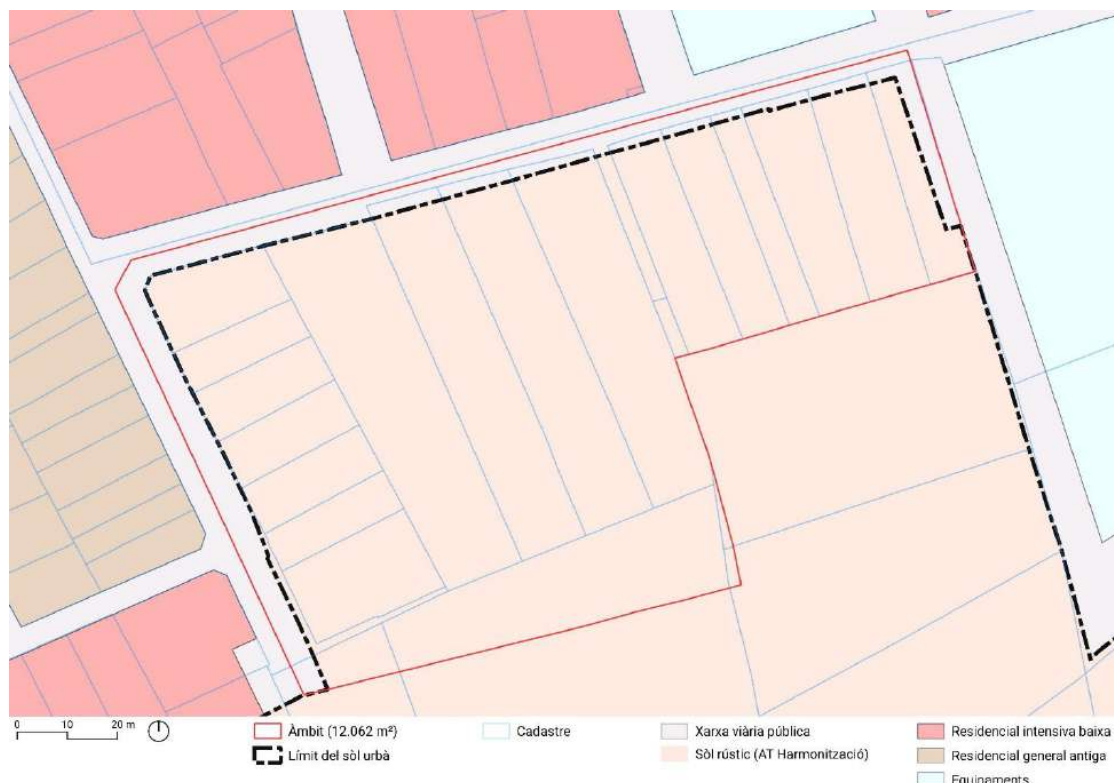


Figura 7. Alternativa 2. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MUIB.

6.3 Valoració de les alternatives

	Factors	Alt. 0	Alt. 1	Alt. 2
Criteris de la modificació	Capacitat de gestió	0	+3	-1
	Ordenació	-1	+3	-2
	Edificabilitat	0	+2	+1
	Mobilitat	-1	0	0
	Afectació a la propietat	-1	+1	-3
	Qualitat paisatgística	-1	+1	+3
	Sostenibilitat econòmica	-1	+3	-2
Total		-5	+13	-4

Taula 6. Valoració de les alternatives. Font: Elaboració pròpia.

D'acord amb les característiques de cada una de les tres alternatives proposades, és l'alternativa 1 la que obté una major puntuació. Això és així perquè aquesta respon a un equilibri entre el manteniment de les possibilitats edificatòries de les parcel·les que, ara com ara, ja tenen la condició de solar, sense generar un nou creixement del teixit residencial. A més, la proposta de canvi de qualificació permet arribar a una edificació resultant que, reculada de l'alineació a vial, es caracteritza per comptar amb àrees enjardinades que eixamplen les visuals des de la via pública i, a més, proposa també uns paràmetres urbanístics més ajustats sobre la base dels quals en resulten habitatges amb unes dimensions més properes a les necessitats actuals.



7 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Arran de la modificació proposada s'introdueixen canvis en el document normatiu, concretament, en la Secció 4a de Zona urbana jardí (UJ) del Capítol III de Zonificació en sòl urbà. S'introdueixen també els canvis corresponents en la documentació gràfica (*veure document III*), se substitueixen els plànols d'ordenació de les NS vigent del 01 al 05.

7.1 L'ordenació vigent

Secció 4a. Zona urbana jardí (UJ)

Definició: Aquesta zona es caracteritza per edificacions de baixa altura entre mitgeres i reculades de l'alineació a vial o espai lliure públic, amb àrees enjardinades a l'espai de reculada.

Article 108. Altura reguladora màxima (ARM)

L'altura reguladora màxima és 6,50 metres, corresponent a Pb + pis.

Article 109. Ocupació màxima del solar

L'edificació ocuparà com a màxim el 60% de la superfície del solar.

Es pot construir una edificació adossada a la mitgera del fons en les condicions de l'article 101.

Es pot construir una planta soterrani ocupada exclusivament a la superfície ocupada per l'edificació.

Article 110. Reculada mínima

L'edificació respectarà una reculada mínima a l'alineació de vial o espai lliure públic de 5,00 metres.

Dit espai de reculada serà enjardinat. Podran superar aquesta limitació les cornises i ràfecs inferiors a 60 centímetres.

Article 111. Tanca de tancament

Als efectes d'uniformar les tanques dels solars en l'alineació de vial o espai lliure públic, aquestes hauran de tenir una part de l'obra massissa d'una altura aproximada de 1,00 metres i la resta fins a 2,00 metres ha de ser tancament transparent que pot solucionar-se a base d'una barrera vegetal, reixa metàl·lica, gelosia, balustrada, entre d'altres.

Article 112. Índex d'edificabilitat net.

L'índex d'edificabilitat net es de 1,20 m² sostre/m² solar.

El solar pot tenir dimensions i superfície inferiors a la mínima en cas de impossibilitat física de complimentar dits mínims.



7.2 L'ordenació proposada

Nou subtipus en la Zona urbana jardí 2 (UJ-2)

S'introdueixen al Capítol III de Zonificació en sòl urbà, a la secció 4a, Zona urbana-jardí (UJ) els paràmetres urbanístics que la qualificació Zona urbana jardí 2 (UJ-2).

Secció 4a. Zona urbana jardí (UJ)

Definició: Aquesta zona es caracteritza per edificacions de baixa altura entre mitgeres i reculades de l'alineació a vial o espai lliure públic, amb àrees enjardinades a l'espai de reculada.

Es distingeixen dos subtipus dins aquesta qualificació, segons la seva localització dins el nucli.

El subtipus UJ-1 (o UJ), es correspon amb el conjunt de parcel·les situades al llarg del carrer Bellavista, al límit sud del nucli.

El subtipus UJ-2, es correspon amb el conjunt de parcel·les situades al carrer Forà i Camí de Son Fogó.

Article 108. Altura reguladora màxima (ARM)

L'altura reguladora màxima és 6,50 metres, corresponent a Pb + pis.

Article 109. Ocupació màxima del solar

Ocupació:

UJ-1. L'edificació ocuparà com a màxim el 60% de la superfície del solar.

UJ-2. L'edificació ocuparà com a màxim el 40% de la superfície del solar.

Es pot construir una edificació adossada a la mitgera del fons en les condicions de l'article 101.

Es pot construir una planta soterrani ocupada exclusivament a la superfície ocupada per l'edificació.

Article 110. Reculada mínima

L'edificació respectarà una reculada mínima a l'alineació de vial o espai lliure públic de 5,00 metres.

Dit espai de reculada serà enjardinat. Podran superar aquesta limitació les cornises i ràfecs inferiors a 60 centímetres.

Article 111. Tanca de tancament

Als efectes d'uniformar les tanques dels solars en l'alineació de vial o espai lliure públic, aquestes hauran de tenir una part de l'obra massissa d'una altura aproximada de 1,00 metres i la resta fins a 2,00 metres ha de ser tancament transparent que pot solucionar-se a base d'una barrera vegetal, reixa metàl·lica, gelosia, balustrada, entre d'altres.



Article 112. Índex d'edificabilitat net.

	UJ-1	UJ-2
Índex d'edificabilitat net	1,20 m ² de sostre/m ² solar	0,60 m ² de sostre/m ² solar
Façana mínima solar	10,00 ml	10,00 ml
Superfície mínima solar	300,00 m ²	400,00 m ²

El solar pot tenir dimensions i superfície inferiors a la mínima en cas d'impossibilitat física de complimentar dits mínims.

Es permetrà també l'edificació en solars que no reuneixen les condicions mínimes de parcel·la o façana, quan aquests constitueixin unitat registral independent a l'entrada en vigor de la norma que s'exceptua.

8 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.

La present modificació suposa canvis en l'ordenació, qualificació i fins i tot, però en menor mesura, en la classificació del sòl, eliminant els vials en cul-de-sac previstos en l'ordenació vigent. Ara bé, sobre la base d'aquests canvis es redueixen el nombre d'habitatges resultants (canviant la qualificació de Residencial extensiva baixa (REB) a la nova qualificació d'Urbana Jardí 2 (UJ-2) i, a més, no es creen nous equipaments ni infraestructures que suposin un increment de la mobilitat rodada (figura 6).

Per això, **no es preveu que la MP tenguí efectes significatius sobre la mobilitat del municipi.**

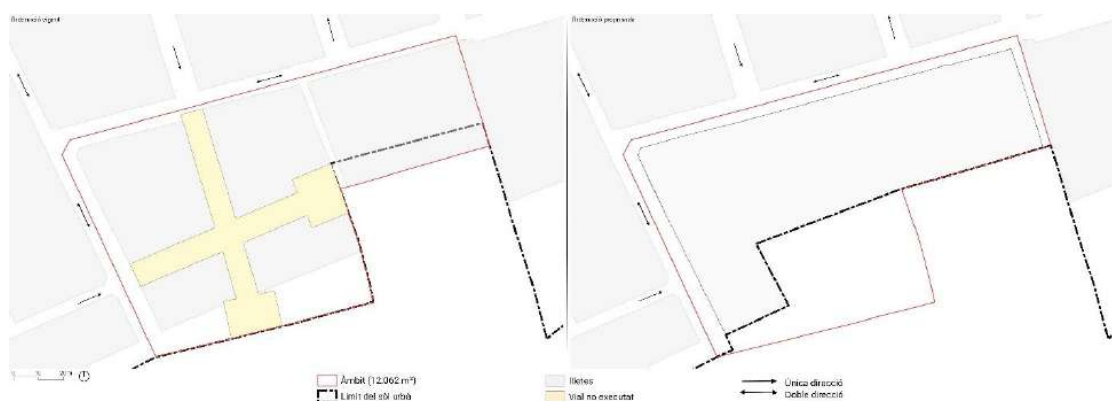


Figura 8. Estudi de mobilitat. Comparatiu entre l'ordenació vigent i proposada. Font: Elaboració pròpia.



9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la competència d'aprovació d'aquest planejament és del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'article 54, que diu el següent:

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

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

- a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.
- b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.
- c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

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

Així mateix, en l'article 55 de la LUIB, s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que es resumeix a continuació:

Tramitació de la modificació puntual d'acord amb l'article 55 de la Llei 12/2017¹.

Aprovació inicial Correspon al Ple de l'Ajuntament de Petra De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva.	
Informació pública: (d'acord amb l'art. 12 de la LUIB)	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. <i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB. Publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades:	A mode no exhaustiu es relacionen les següents: <ul style="list-style-type: none">- Serveis tècnics d'urbanisme, del Departament de territori del Consell de Mallorca.- IB Dona

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades:
Si són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.



Aprovació provisional Correspon al Ple de l'Ajuntament de Petra	
Sol·licitud d'informes:	De l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

Aprovació definitiva. Correspon al Consell Insular de Mallorca	
--	--

¹Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:
https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/

10 RESUM EXECUTIU

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

Article 39. Contingut de la memòria del pla general.

(...)

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

(...)

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

Així mateix, l'article 12 de la LUIB, relatiu a la participació ciutadana i accés a la informació estableix en el punt 2.a) "La documentació exposada al públic ha de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, si s'escau, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti."

D'acord amb 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.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

La present modificació puntual de les NS de Petra 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 m², 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 2.231 m².

Amb el canvi de qualificació es proposa 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.

Àmbit (m ²)	Qualificació	Ordenació vigent (m ²)	Ordenació proposada (m ²)
12.062	Xarxa viària pública	3.343	1.380
	Residencial extensiva baixa (REB)	8.058	-
	Residencial urbana jardí (UJ-2)	-	7.638
	Sòl rústic	661	3.044

Taula 7. Canvi en els usos del sòl entre l'ordenació vigent i la proposada. Font: Elaboració pròpia.

L'àmbit conté un total de disset (17) parcel·les afectades pel canvi del límit de sòl urbà i qualificació urbanística.

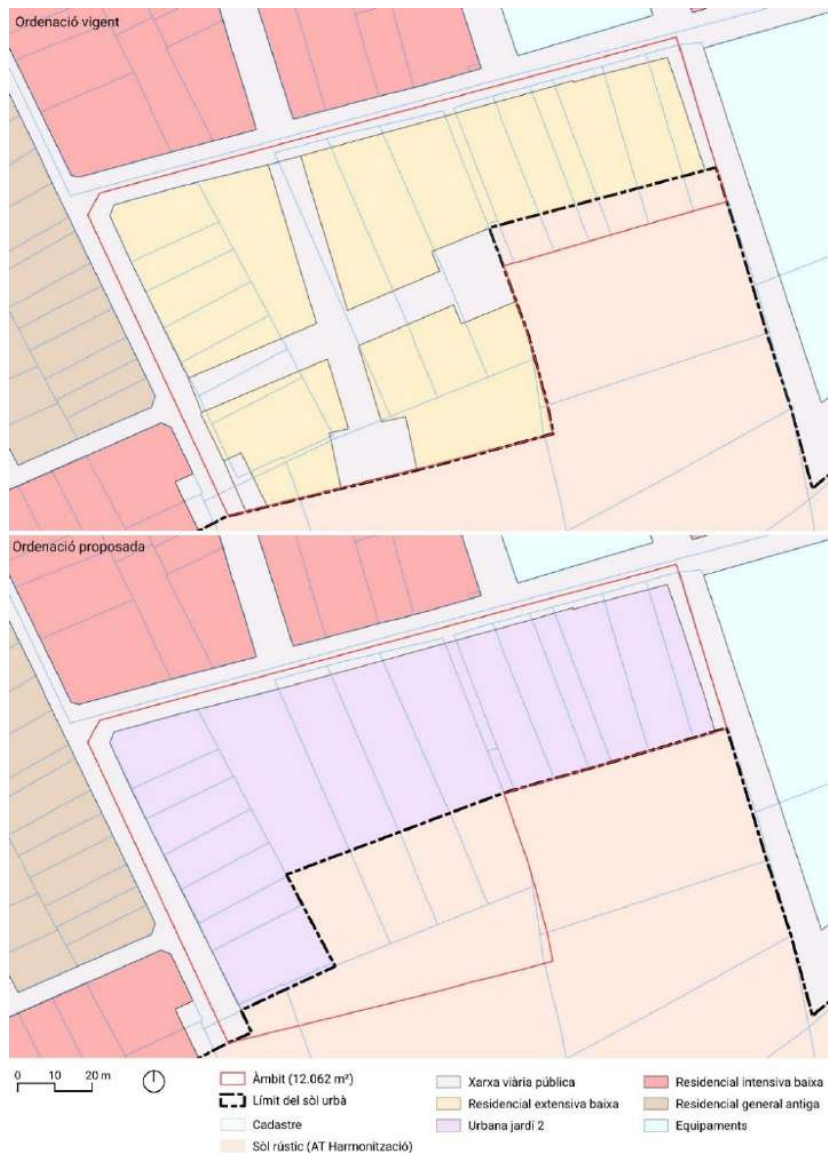


Figura 10. Comparació de l'ordenació vigent i la proposada. Font: Elaboració pròpia.



TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA.

La documentació d'aquesta modificació puntual de planejament s'aprovarà inicialment pel ple de l'ajuntament i se sotmetrà a informació pública per un període de 30 dies, sempre que no estigui subjecte a Avaluació ambiental estratègica ordinària.

Aquesta aprovació determinarà la suspensió de llicències al manco en els àmbits en els quals les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic, si així procedeix d'acord amb l'article 51 de la LUIB.

11 TRACTAMENT D'INFORMES I AL·LEGACIONS

11.1 Informe de 17/06/2025, del ST d'urbanisme del Consell de Mallorca, d'acord amb l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

La Comissió Insular, d'acord amb el dictamen la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, va acordar, en sessió de 27 de juny de 2025, emetre l'informe de conformitat en el tràmit previst en l'article 55.3 de la LUIB, d'acord amb les consideracions de l'informe tècnic de 17/06/2025. A continuació, es dona tractament a les consideracions d'aquest informe:

1. Cal aportar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la iniciació de la MP.

[S'ha completat també la taula 4 de la present Memòria.](#)

[L'Ajuntament adjuntarà a l'expedient la relació completa de les persones propietàries o titulars.](#)

2. Cal aportar els documents de la MP 1/2025 separats (expedient administratiu complet: memòria, plànols, Acord del Ple, informe jurídic, informe tècnic...), signats i degudament diligenciats.

[L'Ajuntament aportarà els documents separats, signats i degudament diligenciats.](#)

3. Cal modificar els plànols afectats per al MP 1/2025, per tal d'incorporar les modificacions de planejament anteriors (aprovades definitivament).

[S'han modificat els plànols, veure apartat IV de documentació gràfica.](#)

11.2 Informe relatiu a la consulta sobre la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la Modificació puntual núm. 1/2025 de les Normes Subsidiàries de Petra (Mod. 1/2023 Tram Camí de Son Fogó)

D'acord amb l'informe resposta de l'òrgan ambiental, la Modificació puntual es troba subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada per no complir amb els requisits establerts a l'article 12.6 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, atès que es produeixen canvis en la classificació del sòl, convertint 651 m², actualment classificades com a sòl rústic, en sòl urbà.

[S'adjunta document d'AAE simplificada.](#)



11.3 Tractament al·legacions

En aquest apartat es duu a terme el tractament de les al·legacions presentades en el marc del període d'exposició al públic posterior a l'aprovació inicial del document.

Durant aquest període es varen rebre 3 al·legacions, que es relacionen a continuació:

ID	Al·legant	Data presentació	Núm. registre
01	Associació La Mola Petra Lluitant	04/04/2025	2025-E-RC-695
02	Sebastià Balle Mesquida	07/04/2025	2025-E-RC-704
03	Associació La Mola Petra Lluitant	01/04/2025	2025-E-RC-663

En el següent tractament de les al·legacions únicament es dona resposta a aquelles que qüestionen el contingut tècnic i de redacció. Es considera que el conjunt de l'al·legació 03 exposa consideracions relatives a la tramitació administrativa, per tant, no es tracta en aquest document.

OBJECTE /RESUM D'ESCRIT D'AL·LEGACIONS:

Les al·legacions tracten diferents punts

1. (Al·legació 1) Es considera que no s'entén el títol, i que dins la modificació hi ha dues modificacions totalment diferenciades i subordinades que haurien de tramitar-se per separat. Es proposa un nou títol per a la Modificació puntual, ja que es considera que la ciutadania ho entendria millor i també donaria més seguretat jurídica: *Modificació Secció 4ª zona urbana-jardí (UJ) art. 108 a art. 112 NS 1995 i canvi de l'ordenació d'un àmbit contigu al col·legi públic Fra Juníper Serra. Camí de Son Fogó.*
2. (Al·legació 1 i 2) S'exposa que no hi ha un llistat d'afectats tal com determina l'article 59.5 de la LUIB.
3. (Al·legació 1) Exposa que no hi ha una justificació raonada coherent de la motivació de la modificació. Es considera que a l'ordenació vigent, afegint la prolongació del vial fins al carrer Escultor Galmés, es milloraria la connexió urbana a la zona i tota la mobilitat dins el poble de Petra. Aquesta opció no està contemplada dins la Memòria.
4. (Al·legació 1) Considera que a dia d'avui es necessari disposar de sòl urbà i que no entén perquè es vol llevar aquesta zona urbana.
5. (Al·legació 1 i 2) Vulnera l'article 51.8 de la LUIB.
6. (Al·legació 1 i 2) Finalment al·lega nul·litat per dos motius:
 - Vulneració de l'article 51 de la LUIB.
(no han passat cinc anys des del 22-02-2025 per poder fer una nova aprovació inicial)
 - Vulneració de l'article 59 de la LUIB.

INFORME TÈCNIC DE RESPOSTA:

1. El codi de la modificació es corregeix per 1/2025 i la data a quan va entregar-se la documentació a l'Ajuntament per a la seva tramitació.

La modificació compta amb un títol genèric per a la reordenació d'un àmbit que, com bé s'especifica a la pròpia al·legació, inclou canvis en la seva ordenació i la proposta d'una



qualificació urbanística pròpia. No s'han tramitat els dos objectius de canvis en l'ordenació i la proposta d'una qualificació urbanística pròpia en dues modificacions puntuals, degut a que mitjançant dos objectius s'afecta al mateix àmbit.

De fet, és comú que quan es pretén reordenar un àmbit s'ajusti una qualificació existent amb l'objectiu d'aconseguir ordenar-lo tenint en compte les particularitats que s'hi volen introduir, en aquest cas, mitjançant UJ-2 es proposa 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. S'ajusten també els paràmetres urbanístics, respecte UJ 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.

Es considera adient el títol de la MP, degut a que les modificacions introduïdes a la normativa afecten únicament a l'àmbit ordenat del camí de Son Fogó.

2. Es revisarà el llistat d'afectats i s'inclouran per parcel·les que faltin.
3. A l'ordenació vigent de l'àmbit, que inclou els carrers amb cul de sac en forma de creu, li manca una eina de gestió urbanística, tal com una unitat d'actuació, que permeti el seu desenvolupament. La voluntat mitjançant al present modificació puntual no ha estat de dotar l'àmbit amb una unitat d'actuació que permeti als propietaris afectats desenvolupar l'ordenació proposada per tal d'aconseguir sòl lucratiu a canvi de l'execució de la urbanització, sinó eliminar els vials i permetre als propietaris comptar amb solars de sòl urbà sense càrregues associades. És precisament d'aquesta manera que s'obté sòl urbà que pot executar-se ràpidament.
4. La resposta d'aquest punt està vinculada al punt anterior.
5. Es tracta de consideracions relatives a la tramitació administrativa.
6. Es tracta de consideracions relatives a la tramitació administrativa.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ:

1. Es desestima, tot i que es corregeix el codi de la MP, de 1/2023 a 1/2025.
2. S'estima
3. Es desestima
4. Es desestima
5. No procedeix resposta tècnica
6. No procedeix resposta tècnica



II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat l'estudi econòmic i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

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

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 amb els 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.

En aquest cas, d'acord amb l'objecte de la modificació, no es genera un increment d'edificabilitat en l'àmbit, ni tampoc augmenta el nombre d'habitatges potencials, ni s'obren nous vials. Així doncs, no es considera necessari el desenvolupament dels estudis econòmics.



III. NORMATIVA

1. Es modifica la Secció 4a de Zona urbana jardí (UJ) del Capítol III de Zonificació en sòl urbà (Articles 108 a 112), que queden redactats de la següent manera:

Secció 4a. Zona urbana jardí (UJ)

Definició: Aquesta zona es caracteritza per edificacions de baixa altura entre mitgeres i reculades de l'alineació a vial o espai lliure públic, amb àrees enjardinades a l'espai de reculada.

Es distingeixen dos subtipus dins aquesta qualificació, segons la seva localització dins el nucli.

El subtipus UJ-1 (o UJ), es correspon amb el conjunt de parcel·les situades al llarg del carrer Bellavista, al límit sud del nucli.

El subtipus UJ-2, es correspon amb el conjunt de parcel·les situades al carrer Forà i Camí de Son Fogó.

Article 108. Altura reguladora màxima (ARM)

L'altura reguladora màxima és 6,50 metres, corresponent a Pb + pis.

Article 109. Ocupació màxima del solar

Ocupació:

UJ-1. L'edificació ocuparà com a màxim el 60% de la superfície del solar.

UJ-2. L'edificació ocuparà com a màxim el 40% de la superfície del solar.

Es pot construir una edificació adossada a la mitgera del fons en les condicions de l'article 101.

Es pot construir una planta soterrani ocupada exclusivament a la superfície ocupada per l'edificació.

Article 110. Reculada mínima

L'edificació respectarà una reculada mínima a l'alineació de vial o espai lliure públic de 5,00 metres.

Dit espai de reculada serà enjardinat. Podran superar aquesta limitació les cornises i ràfecs inferiors a 60 centímetres.

Article 111. Tanca de tancament

Als efectes d'uniformar les tanques dels solars en l'alineació de vial o espai lliure públic, aquestes hauran de tenir una part de l'obra massissa d'una altura aproximada de 1,00 metres i la resta fins a 2,00 metres ha de ser tancament transparent que pot solucionar-se a base d'una barrera vegetal, reixa metàl·lica, gelosia, balustrada, entre d'altres.



Article 112. Índex d'edificabilitat net.

	UJ-1	UJ-2
<i>Índex d'edificabilitat net</i>	<i>1,20 m² de sostre/m² solar</i>	<i>0,60 m² de sostre/m² solar</i>
<i>Façana mínima solar</i>	<i>10,00 ml</i>	<i>10,00 ml</i>
<i>Superfície mínima solar</i>	<i>300,00 m²</i>	<i>400,00 m²</i>

El solar pot tenir dimensions i superfície inferiors a la mínima en cas d'impossibilitat física de complimentar dits mínims.

Es permetrà també l'edificació en solars que no reuneixen les condicions mínimes de parcel·la o façana, quan aquests constitueixin unitat registral independent a l'entrada en vigor de la norma que s'exceptua.



IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ.

A continuació, es presenta la documentació gràfica generada arran d'aquesta modificació puntual. Cal destacar que la planimetria de la modificació núm. 4 de les Normes Subsidiàries de Petra no incorpora els canvis cartogràfics derivats de la modificació núm. 2. Per aquest motiu, s'han afegit com a plànols d'informació tots aquells documents del planejament vigent que es veuen afectats per aquesta modificació puntual, garantint així una visió completa i actualitzada de la normativa urbanística.

Plànols d'Informació.

- PI 01. Ordenació vigent.	Propi	E 1/1.000
- PI 02. Ordenació comprada (vigent i proposada).	Propi	E 1/1.000
- PI 03. Delimitació del sòl urbà (1).	Normes	E 1/2.000
- PI 04. Delimitació del sòl urbà (2)*.	Normes	E 1/2.000
- PI 05. Zonificació general en sòl urbà.	Normes	E 1/1.000
- PI 06. Estructura urbana (1).	Normes	E 1/2.000
- PI 07. Estructura urbana (2)*.	Normes	E 1/2.000
- PI 08. Xarxa viària i alineacions.	Normes	E 1/1.000
- PI 09. Edificis i espais a protegir.	Normes	E 1/1.000
- PI 10. Xarxa abastiment aigua.	Normes	E 1/2.000
- PI 11. Xarxa sanejament.	Normes	E 1/2.000
- PI 12. Xarxa pluvials.	Normes	E 1/2.000
- PI 13. Xarxa energia elèctrica i enllumenat.	Normes	E 1/2.000
- PI 14. Zona apta per urbanitzar.	Normes	E 1/2.000

*No incorporen la cartografia actualitzada de les modificacions anteriors

Plànols d'Ordenació.

- PO 01. Ordenació proposada.	Propi	E 1/1.000
- PO 02. Delimitació del sòl urbà.	Modificat	E 1/2.000
- PO 03. Zonificació general en sòl urbà.	Modificat	E 1/1.000
- PO 04. Estructura urbana.	Modificat	E 1/2.000
- PO 05. Xarxa viària i alineacions.	Modificat	E 1/1.000
- PO 06. Edificis i espais a protegir.	Modificat	E 1/1.000
- PO 07. Xarxa abastiment aigua.	Modificat	E 1/2.000
- PO 08. Xarxa sanejament.	Modificat	E 1/2.000
- PO 09. Xarxa pluvials.	Modificat	E 1/2.000



- | | | |
|--|-----------|-----------|
| - PO 10. Xarxa energia elèctrica i enllumenat. | Modificat | E 1/2.000 |
| - PO 11. Zona apta per urbanitzar. | Modificat | E 1/2.000 |

El document de Modificació puntual de les NS de Petra, relativa al canvi de l'ordenació d'un àmbit contigu al col·legi públic Fra Juníper Serra. Camí de Son Fogó, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, agost de 2025

Aina Soler Crespí, *arquitecta*

En representació de l'equip redactor





Govern de les Illes Balears

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

28a2038f6f3271238cebc88bf3abd2c520534712f04276c65e213e15ec45fdcf

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=28a2038f6f3271238cebc88bf3abd2c520534712f04276c65e213e15ec45fdcf>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS
COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 14-08-2025 15:37:16 GMT+0200

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2025_3m8kfvdti65lsqa0tp9lduhed2kqpr

Nom del document: ANEXO-1-1.pdf

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

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Altres

Òrgan: A04003003

Data captura: 14-08-2025 15:04:41 GMT+0200

Origen: Ciutadà

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 32



Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=28a2038f6f3271238cebc88bf3abd2c520534712f04276c65e213e15ec45fdcf>

CSV: 28a2038f6f3271238cebc88bf3abd2c520534712f04276c65e213e15ec45fdcf