



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA
RELATIVA A L'ARTICLE 10bis DE LES NORMES**

Document per aprovació inicial

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

**AJUNTAMENT DE PETRA
Desembre 2022**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA RELATIVA A L'ARTICLE 10bis DE LES NORMES

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

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

NORMES URBANÍSTIQUES

Modificació de l'article 10bis de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Petra. Text actual i text modificat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PETRA RELATIVA A L'ARTICLE 10bis DE LES NORMES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. Objecte

L'objecte de la present modificació puntual de les vigents Normes Subsidiàries (NNSS) vigents en el terme municipal de Petra des de l'any 1995, és la esmena de l'article 10bis de les normes urbanístiques que, amb el títol de "Plazos para la edificación", regula la concessió de llicències d'obres d'edificació pel que fa a l'establiment dels terminis per iniciar i finalitzar les obres i la seva caducitat.

2. Marc legal i normatiu

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

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

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

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

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

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

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

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

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

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

Article 55. Tramitació del planejament

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

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

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

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

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

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

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

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

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

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

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

2) Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de l'illa de Mallorca (RGLOUS). Són d'aplicació els articles següents:

Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Compliment de la normativa

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

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

Donat el contingut de la modificació puntual, referida únicament als terminis de les llicències per efectuar obres d'edificació, no resulten necessaris, com s'explica en altres apartats d'aquesta Memòria, ni els documents exigits en els expedients sotmesos a avaluació ambiental estratègica, ni l'estudi de mobilitat generada, ni la memòria de viabilitat econòmica i estudi de sostenibilitat econòmica, a que fan referència, respectivament, els apartats 4c, 4d i 4e de l'article 59 LUIB, i 171.4.c RGLOUS.

4. Planejament vigent

La proposta de modificació puntual es refereix a l'article 10bis de les normes urbanístiques de les vigents NNSS de 1995. Aquest article, pertanyent al Capítol IV ("Intervenció administrativa en l'edificació i l'ús del sòl"), del Títol 1 ("Disposicions de caràcter general"), té actualment el següent redactat:

Art. 10 bis. Plazos para la edificación.

La concesión de Licencia llevará implícito el derecho a edificar y la obligación de ejecutar las obras respetando los siguientes plazos contados a partir de la notificación al interesado.

Inicio de las obras = DOS MESES

Finalización de las obras = VEINTICUATRO MESES

El interesado, previa la oportuna solicitud, tendrá derecho a la concesión automática de una PRÓRROGA de cualquiera de los plazos antes indicados de las siguientes características:

Inicio de las obras = UN MES

Finalización de las obras = DOCE MESES

La Normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de la Licencia que se prorroga.

Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la Licencia otorgada.

La caducidad de la Licencia será declarada por el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado, y determinará el archivo de las actuaciones.

Una vez declarada la caducidad de la Licencia, las obras no se podrán iniciar, ni proseguir, si no se solicita y se obtiene una nueva Licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

5. Justificació de la modificació puntual

La modificació es justifica per la necessitat d'ajustar els terminis d'inici i finalització de les obres d'edificació al que s'estableix en l'article 154 de la LUIB, quin text literal és el següent:

Article 154. Eficàcia temporal i caducitat de la llicència urbanística

1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparen així ho requereixen es concedeixen per un termini determinat, tant per a l'inici com per a l'acabament, que s'ha de reflectir expressament a l'acte de l'atorgament.

2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el que preveuen les normes del pla general. En el cas que el pla general no el fixi s'entén que el termini per començar les obres és de sis mesos, i el termini per acabar-les és de tres anys.

Aquests terminis es computen des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència, en el cas d'haver-la obtingut d'acord amb un projecte bàsic i d'execució; i des de la comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què es refereix l'article 152.6 anterior.

3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 51 d'aquesta llei.

4. Tenen dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert a la primera pròrroga, si la sol·liciten d'una manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50 % i estiguin finalitzades façanes i cobertes, fusteries exteriors incloses, i tot això es reflecteixi en un certificat de la direcció facultativa de l'obra. El termini de presentació de la sol·licitud i els efectes derivats de l'article 51 d'aquesta llei són els mateixos del punt anterior.

5. La llicència urbanística caduca si en acabar qualssevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrrogues corresponents, que s'han d'indicar expressament a l'acte administratiu de l'atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

6. Una vegada que ha caducat la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

D'acord amb l'apartat 2 de l'article transcrit, la competència per fixar els terminis d'inici i finalització de les obres d'edificació pertany al planejament urbanístic municipal. En el cas que el planejament no hagi fixat aquests terminis, s'ha d'entendre, d'acord amb el mateix apartat 2 que el termini per iniciar les obres és de sis mesos i el termini per acabar-les, de 3 anys. L'apartat 3 estableix la possibilitat d'una pròrroga tant del termini del començament com del termini de finalització, si se sol·licita de forma justificada, per la meitat del termini establert. I l'apartat 4 admet una segona pròrroga del termini de finalització de les obres si l'obra es troba finalitzada en un 50%, amb les façanes, cobertes i fusteries exteriors acabades.

Així doncs, la present proposta de modificació suposa adaptar l'article 10bis de les NNS vigents a Petra al citat article 154 de la LUIB, ampliant els terminis d'inici de les obres de dos a sis mesos, i els de finalització de dos (vint-i-quatre mesos) a tres anys (trenta-sis mesos). Anàlogament, es proposa ampliar la primera pròrroga, passat de un a tres mesos per a l'inici de les obres, i de dotze a divuit mesos per la finalització. Així mateix es proposa autoritzar una segona pròrroga de nous mesos (la meitat del termini de finalització de la primera pròrroga) per la finalització de les obres.

El nou text proposat farà referència als articles de la LUIB que introdueixen determinades especificacions i condicions en relació als terminis de les llicències d'edificació.

6. Avaluació ambiental estratègica

D'acord amb l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, "seran objete

d'avaluació ambiental estratègic simplificada: a) les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i b) les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació genera la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural”

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

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

La modificació puntual, relativa únicament als terminis de les llicències d'edificació no té efectes significatius sobre el medi ambient, ni es pot considerar afectada per l'article 12 citat, raó per la qual no queda subjecta a avaluació ambiental estratègica.

Cal sol·licitar, en aquest sentit, l'informe corresponent a la Comissió Balear de Medi Ambient.

7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

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

Resulta obvi que la present modificació puntual no genera més mobilitat generada pel fet que s'ajustin els terminis d'inici i finalització d'una obra, ja que aquesta durarà el que sigui necessari en funció del projecte i el pla d'execució, dins dels terminis, que tenen caràcter de màxims, establerts. I, en tot cas, la mobilitat està en funció de l'ús que es doni a l'edificació, i s'originarà a partir del moment en que sigui efectiu el seu primer ús i entri en funcionament, i no abans.

8. Estudis econòmics

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

Això no obstant, a l'igual que succeeix amb l'estudi de mobilitat, ni la finalitat, ni el contingut ni l'abast específic de la modificació plantejada justifiquen la necessitat d'incloure tals estudis, ja que els ajustos relatius als terminis de les llicències no afecten ni a l'avaluació econòmica concreta de la obra per a la que se sol·licita, ni tampoc a la despesa municipal implicada en la execució i manteniment posterior de les obres, raó per la qual la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal no queda alterada.

Petra, a 15 de desembre de 2022

L'arquitecte redactor,

Amador Ferrer
Dr. arquitecte-urbanista

NORMES URBANÍSTIQUES

Modificació de l'article 10bis de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Petra. Text actual i text modificat

TEXT ACTUAL

Article 10bis. Plazos para la edificación

La concesión de Licencia llevará implícito el derecho a edificar y la obligación de ejecutar las obras respetando los siguientes plazos contados a partir de la notificación al interesado.

Inicio de las obras = DOS MESES

Finalización de las obras = VEINTICUATRO MESES

El interesado, previa la oportuna solicitud, tendrá derecho a la concesión automática de una PRÓRROGA de cualquiera de los plazos antes indicados de las siguientes características:

Inicio de las obras = UN MES

Finalización de las obras = DOCE MESES

La Normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de la Licencia que se prorroga.

Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la Licencia otorgada.

La caducidad de la Licencia será declarada por el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado, y determinará el archivo de las actuaciones.

Una vez declarada la caducidad de la Licencia, las obras no se podrán iniciar, ni proseguir, si no se solicita y se obtiene una nueva Licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

TEXT MODIFICAT

Article 177. Zones i sistemes

La concesión de Licencia llevará implícito el derecho a edificar y la obligación de ejecutar las obras respetando los siguientes plazos contados a partir de la notificación al interesado.

Inicio de las obras = SEIS MESES

Finalización de las obras = TRENTA Y SEIS MESES

El interesado, si se solicita de forma justificada, tendrá derecho a la concesión automática de una PRÓRROGA de cualquiera de los plazos antes indicados de las siguientes características:

Inicio de las obras = TRES MESES

Finalización de las obras = DIECIOCHO MESES

Se admitirá, si se solicita de forma justificada, una SEGUNDA PRÓRROGA de NUEVE MESES para la finalización de las obras, de acuerdo con las condiciones establecidas en la LUIB.

La Normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de la Licencia que se prorroga, y en concreto se aplicarán las condiciones del artículo 154 y concordantes de la LUIB

Transcurrido cualquiera de los plazos establecidos, que constarán en el acto administrativo de la concesión de la licencia, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la Licencia otorgada.

La caducidad de la Licencia será declarada por el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado, y determinará el archivo de las actuaciones.

Una vez declarada la caducidad de la Licencia, las obras no se podrán iniciar, ni proseguir, si no se solicita y se obtiene una nueva Licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.