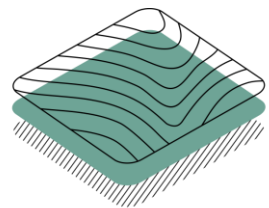


Pla Especial de Protecció del BIC Conjunt històric de Petra

DOCUMENT D'AVANÇ

Novembre 2024



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

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

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

Alejandro Pilares García, *geògraf*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*

Saüc Gual Caballero, *geògraf*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Pere Dezcallar i Net, 13 3r 8a

07004 Palma, Illes Balears

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



Ajuntament de Petra

Carrer d'en Font, 1

07520 Petra

Tel. 971830000

www.ajpetra.net

Índex

I. MEMÒRIA	4
1 INTRODUCCIÓ	4
2 CONTINGUT DOCUMENTAL, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	5
2.1 Contingut documental	5
2.2 Tramitació i participació ciutadana	5
3 MARC LEGAL	7
3.1 Llei d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)	7
3.2 Reglament de la LUIB	8
3.3 Pla Territorial Insular de Mallorca	9
3.4 Llei de Patrimoni històric de les Illes Balears	10
3.5 Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa)	10
3.6 Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT)	11
3.7 Normes subsidiàries de Petra	12
4 ÀMBIT DEL CONJUNT I DE L'ENTORN DE PROTECCIÓ	13
5 DESENVOLUPAMENT HISTÒRIC DE PETRA	14
6 CARACTERÍSTIQUES URBANES I EDIFICATÒRIES	17
6.1 Trama urbana i qualificacions urbanístiques vigents	17
6.2 Teixit edilici	19
6.3 Tipologies edilícies identificades	20
6.4 Estat de conservació	26
6.5 Anàlisi de les característiques urbanes	27
7 MOTIVACIÓ	41
8 OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL	41
9 ALTERNATIVES DE PLANIFICACIÓ	42
10 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA: LÍNIES D'ACTUACIÓ DEL PEP	45
II. DOCUMENTACIÓ CARTOGRÀFICA	50

I. MEMÒRIA

1 INTRODUCCIÓ

El nucli de Petra, avui dia, conserva unes característiques particulars que requereixen unes eines de gestió urbanístiques i patrimonials que permetin tant la seva conservació com també dotar d'una major agilitat en la realització dels tràmits pertinents per mantenir les edificacions en bon estat, tot això sense desvirtuar-les de les seves característiques patrimonials. És d'aquesta manera que el Pla Especial de Protecció ha de contribuir al manteniment, la recuperació i el reconeixement dels elements característics propis del nucli.

A Petra s'identifiquen tres àmbits diferents sobre els quals es troben aspectes o elements patrimonials a conservar: la trama urbana, les edificacions i també diferents béns etnològics, com ho són les fonts públiques.

Ara bé, cal tenir en compte que la primera declaració d'una part del nucli històric de Petra com a Conjunt històric-artístic segons el Decret 3213/1965 (BOE 268, de 9 de novembre de 1965) va fer-se principalment amb la voluntat de destacar la figura de Fra Juníper Serra. És per això que a la declaració només es va delimitar un àmbit que, sense entrar a valorar el patrimoni del nucli en general, inclogué una sèrie d'elements immobles vinculats a aquesta figura (casa natal, convent i església parroquial). És, doncs, d'acord a això que gaudeix de la consideració de Bé d'Interès Cultural (BIC), amb categoria de Conjunt històric, en virtut de la disposició addicional primera de la Llei 16/1985, de patrimoni històric espanyol i de la disposició addicional primera de la Llei 12/1998, de patrimoni històric de les Illes Balears.

L'interès en la preservació d'aquest nucli, però, feu que el Pla Territorial de Mallorca (PTM), aprovat pel Ple del Consell de Mallorca el 13 de desembre de 2004, a la seva disposició addicional primera, preveïés la declaració, entre d'altres, i en virtut de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, del nucli de Petra amb la màxima protecció que atorga la legislació patrimonial, la de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric.

Finalment, el Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 13 de desembre de 2012, adoptà, entre altres, l'acord de declarar, atesa la sol·licitud presentada per l'Ajuntament de Petra en data de 30 de desembre de 2010, com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt històric, el nucli antic de Petra, la descripció i la delimitació del qual figuren als informes tècnics de dia 18 d'abril de 2011 i de dia 4 de maig de 2012.

Ara bé, tot i que la declaració del conjunt històric és de l'any 1965, fins al moment no s'ha aprovat cap normativa urbanística com a instrument de protecció per aquest Conjunt històric.

2 CONTINGUT DOCUMENTAL, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.1 Contingut documental

El present document d'avanç neix de la necessitat de reunir i establir les bases per al futur desenvolupament complet del Pla especial de protecció del BIC del Conjunt històric de Petra. Segons estableix la legislació urbanística vigent, la formulació de l'avanç només és preceptiva per al planejament general. No obstant això, l'article 52 preveu que es pugui realitzar per qualsevol instrument de planejament.

Article 52. Avanç del pla

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial s'ha de formular un avanç del pla en què s'exposin els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç s'ha de sotmetre a informació pública per un termini mínim d'un mes per tal que es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es pot formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que s'ha de sotmetre a una tramitació idèntica.

En aquest cas, i atès que el PEP s'ha de sotmetre al procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica, la present memòria d'Avanç constitueix el document d'esborrany del pla que acompanya el Document inicial estratègic.

Pel que fa al seu contingut documental, el present tràmit d'Avanç incorpora:

- a) Document d'Avanç
- b) Documentació gràfica
- c) Document inicial estratègic

2.2 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 de l'Ajuntament de Petra, 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 següent s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament, i que es resumeix en el quadre següent:

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

<p>Avanç del pla (article 52 LUIB)</p> <p>La seva aprovació correspondrà a l'Ajuntament.</p> <p>S'ha de sotmetre a informació pública per un termini mínim d'un mes per tal que es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.</p>	
<p>Aprovació inicial.</p> <p>Correspondrà a l'Ajuntament</p> <p>De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas AAE Ordinària.</p>	
<p>Informació pública: (d'acord amb l'art. 12 LUIB)</p>	<p>45 dies per instruments que comporten AAE ordinària.</p> <p><i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB i als diaris de major circulació. Publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment.</p> <p>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.</p>
<p>Sol·licitud d'informes a administracions afectades: (Art 55.3 LUIB)</p>	<p>A mode no exhaustiu, es relacionen les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serveis tècnics d'urbanisme, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca - Servei d'Ordenació del Territori, de la DI Urbanisme del Consell de Mallorca - ABAQUA - Servei de Patrimoni històric, de la DI de Cultura i patrimoni del Consell de Mallorca - Servei d'estudis i planificació, de la DG de Recursos Hídrics - Servei d'explotació i Conservació, de la DG de Carreteres.
<p>Aprovació definitiva</p> <p>Correspon a l'Ajuntament de Petra</p>	

¹ Per 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/

3 MARC LEGAL

3.1 Llei d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

La Llei bàsica d'àmbit estatal on s'emmarca el present Pla Especial és el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la **Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana** (BOE núm. 261, de 31 d'octubre).

També es troba vigent per a l'àmbit de les Illes Balears, des del 29 de desembre de 2017, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (**LUIB**, BOIB núm. 160). L'article 34.4 de la LUIB estableix que la protecció d'elements de patrimoni històric es durà a terme mitjançant plans especials i catàlegs. Els plans especials estan regulats per l'article 45 de la LUIB:

Article 45. Plans especials

1. Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per a l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o municipals. En el cas dels autònoms, han de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen.

En cap cas els plans especials no poden substituir el pla general municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, ni alterar la classificació del sòl.

2. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial aplicable per raó de la matèria, els plans especials poden tenir per objecte:

- a) L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.*
- b) La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.*
- c) L'ordenació, la protecció i la conservació del medi natural i rural.*
- d) El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica, i l'ordenació dels sistemes generals d'infraestructures viàries, de serveis i dotacions no adscrits a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i urbanitzable.*
- e) L'ordenació de les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes de les previstes en l'article 23 d'aquesta llei per desenvolupar en el sòl urbà.*
- f) L'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.*
- g) L'ordenació de les instal·lacions de les xarxes de transport i comunicacions i de la zona de serveis dels ports i aeroports d'acord amb la seva legislació específica.*
- h) El desenvolupament dels instruments d'ordenació territorial.*
- i) Les actuacions de renovació urbana i de reforma interior.*
- j) L'ordenació dels nuclis rurals.*
- k) Qualsevol altres finalitats anàlogues.*

3. L'aprovació dels plans especials n'habilita el promotor i l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquestes, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, justificades degudament a través d'una memòria informativa i justificativa de la necessitat o la conveniència de la formulació del pla.

5. Així mateix han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaiguin. S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, ha de definir les mesures per adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic segons l'establert a la legislació ambiental tret que, per la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

6. Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions urbanístiques de les previstes a l'article 23 d'aquesta llei ha d'incorporar:

a) Una memòria de viabilitat econòmica que analitzi la rendibilitat de l'actuació, així com un informe de sostenibilitat econòmica, en què s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades, formulats ambdós en els termes establerts per aquesta llei i, en concret, l'article 47 i la legislació estatal de sòl per a la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

b) Un avanç de l'equidistribució.

c) El pla de real·lotjament i de retorn en els termes prevists a la llei estatal esmentada, si s'escau.

3.2 Reglament de la LUIB

Pel que fa a les disposicions reglamentàries, es troba en vigor el **Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca**, d'aquí en endavant RLUIB, aprovat pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada dia 29 de març de 2023 (BOIB 55, de 22 d'abril de 2023).

S'incorporen determinacions específiques de distints tipus de plans especials a la Secció 4a (articles 62-72). L'article 63 estableix les determinacions específiques dels plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.

Article 63. Determinacions específiques dels plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.

1. Els plans especials d'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric contenen, en tot cas, les determinacions que assenyali la normativa estatal i autonòmica sectorial aplicable i, si s'escau, el Pla Territorial Insular de Mallorca, com igualment les mesures i limitacions que siguin conseqüència dels actes de declaració de béns d'interès cultural o de béns catalogats adoptats per l'organisme competent en la matèria.

2. En el marc definit en l'apartat anterior, correspon a aquests plans especials com a mínim establir les determinacions següents:

a) Identificar els elements d'interès que es volen preservar.

b) Definir les mesures de conservació, estètica i funcionalitat, d'acord amb les prescripcions de la normativa sectorial que hi és aplicable, així com les que siguin conseqüència dels actes de declaració de bé d'interès cultural o bé catalogat.

c) Regular la composició i el detall de les construccions o altres elements que integren el patrimoni històric.

d) Ordenar i preservar l'estructura parcel·lària històrica, si escau.

e) Catalogar, si es tracta de l'ordenació de conjunts històrics, els elements que formen el conjunt, d'acord amb el que preveu l'article 39 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, mitjançant el catàleg d'elements i d'espais protegits a què es refereix l'article 48 de la LUIB i l'article 76 d'aquest Reglament.

3. El que preveuen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de la formulació dels altres instruments urbanístics de protecció o de l'adequació dels instruments vigents per a la mateixa finalitat d'ordenació d'elements o conjunts, en els termes i amb els efectes que determina la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.

El RLUIB disposa a l'article 92 del Contingut de l'avanç del pla.

Article 92. Contingut de l'avanç del pla

1. L'avanç de planejament ha de contenir:

- a) Els objectius i els criteris generals del pla.
- b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.
- d) Si l'instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un document inicial estratègic perquè l'òrgan ambiental pugui emetre el preceptiu document d'abast per tal de determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'estudi ambiental estratègic, sens perjudici del que estableix la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

2. El document d'avanç se sotmet al tràmit d'informació pública en el termini que estableix l'article 52 de la LUIB mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el qual s'ha d'indicar que el seu contingut resta a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i s'ha d'indicar així mateix l'horari per a la consulta presencial. Igualment, el tràmit d'informació pública s'ha de fer amb mitjans telemàtics, publicant l'edicte i el contingut íntegre del document d'avanç en l'adreça o en el punt d'accés electrònic de l'administració actuant.

3. L'administració responsable de la redacció del pla ha d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressa mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.

3.3 Pla Territorial Insular de Mallorca

Seguint en l'àmbit reglamentari, el **Pla Territorial Insular de Mallorca** (en la seva redacció vigent aprovat per acord de Ple del Consell Insular de Mallorca de 13 de gener de 2011, BOIB núm. 18, de 4 de febrer) proposa el següent:

Disposició addicional primera - Patrimoni històric (ED)

1. A l'empara del que disposa l'article 15.1.d de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, es proposa la incoació de l'expedient per a la declaració de bé d'interès cultural, amb la categoria de conjunt històric, d'acord amb la legislació específica de patrimoni històric de les Illes Balears, dels nuclis històrics següents: Sóller, Campos, Santanyí, Sineu, Pollença, Lluçmajor i Porreres.
2. Es proposa l'ampliació dels conjunts històrics existents corresponents a Manacor, Valldemossa, Binissalem, Petra i Felanitx.
3. També es proposa la mateixa declaració per als següents conjunts de petites dimensions: Biniali, Jornets, ses Olleries, ses Coves, ses Alqueries, Biniaraix, Ullaró i Galilea.
4. El planejament general municipal, en els municipis afectats, haurà de preservar i adoptar mesures amb la finalitat del manteniment de les trames urbanes originàries derivades de les Ordinacions de 1300 del Rei Jaume II.

3.4 Llei de Patrimoni històric de les Illes Balears

En matèria de patrimoni històric, la norma de referència a l'àmbit balear és la **Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears** (BOCAIB núm. 165, de 29 de desembre). Segons l'article 36 d'aquesta Llei:

Article 36. Planejament urbanístic

1. Els termes de la declaració d'un immoble com bé d'interès cultural vincularan els plans i les normes urbanístiques que afectin el citat immoble. En el cas de plans o normes urbanístiques vigents abans de la declaració, l'Ajuntament durà a terme les adaptacions necessàries.

2. Quan es tracti de conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, l'Ajuntament corresponent haurà d'elaborar un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar un pla vigent, que compleixi les exigències d'aquesta llei. L'aprovació d'aquests instruments de planejament requerirà l'informe favorable e la Comissió Insular del Patrimoni Històric. S'entendrà emès informe favorable pel transcurs de tres mesos des de la presentació de la proposta de planejament.

3. El consell insular respectiu podrà, en qualsevol moment, proposar motivadament a l'ajuntament la modificació del planejament urbanístic que afecti a béns d'interès cultural, i podrà suspendre el planejament vigent en allò que sigui necessari per a protegir el patrimoni històric en l'àmbit territorial afectat.

3.5 Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa)

Entre les principals línies d'actuació establertes pel PECMa en relació amb el planejament urbanístic s'hi troba la d'establir la necessitat d'una planificació de l'estructura comercial orientada a la sostenibilitat urbana i territorial, a fi de garantir i facilitar la relació de proximitat i accessibilitat de la població resident i a incentivar l'ús comercial integrat en l'espai públic. D'acord a això s'estableixen un conjunt de criteris per a la planificació dels equipaments comercials:

- *Es definiran els llocs més adequats per al desenvolupament de l'activitat comercial, atenent exclusivament a aquells en els quals es generi el menor impacte sobre el paisatge, no provoquin necessitats suplementàries de mobilitat que comprometin el funcionament de les infraestructures existents i es causi el menor deteriorament de les condicions ambientals.*
- *Es prioritzarà la seva integració en les àrees residencials.*
- *Haurà de contribuir al manteniment dels espais comercials presents a la ciutat, identificant itineraris i eixos comercials, garantint la seva accessibilitat, potenciant la seva concentració i delimitant zones d'actuació específica per a la seva millora, impulsant la centralitat urbana.*
- *Ordenarà les característiques dels mateixos de manera que els seus impactes siguin mínims.*
- *Exigirà les mesures i condicions d'ordenació i disseny, preservant el paisatge urbà i els seus valors naturals, històrics i artístics.*
- *Facilitarà el desenvolupament d'usos comercials en la trama consolidada, prioritzant sobre el desenvolupament de nou sòl comercial periurbà o suburbà, de manera que no s'afavoreixin processos d'extensió discontinua o ocupacions disperses del sòl.*
- *Prioritzarà l'ocupació d'espais urbans vacants a través d'operacions de rehabilitació, reutilització i recuperació d'espais intersticials, degradats, infrautilitzats o obsolets.*

- *Potenciarà la barreja i diversitat d'usos, procurant evitar àmbits monofuncionals.*
- *Regularà l'ús comercial en zones d'ús industrial orientat com a ús complementari de l'activitat productiva o de servei per a l'àmbit.*
- *Es tindran en consideració criteris paisatgístics, prioritzant la seva ubicació en zones de menor exposició visual, i en especial, fora dels principals accessos als nuclis urbans, respectant franges d'afecció visual que es dotaran d'un adequat tractament paisatgístic.*
- *Fomentarà la mobilitat no motoritzada, prioritzant l'accés de vianants, el transport no motoritzat i el transport públic. Igualment, s'inclourà la implantació de carrils bici, i l'ús i millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu.*
- *Incorporarà criteris d'urbanització sostenible i dissenys arquitectònics de qualitat, amb especial incidència en els fronts visibles des de les carreteres i des de les línies ferroviàries.*
- *Propiciarà una dotació comercial equilibrada en tots els barris, de tal manera que no es generin zones desproveïdes, especialment per a la compra de béns de consum quotidià, o fenòmens d'exclusió funcional o d'accés no igualitari a l'oferta comercial, especialment quan afecta la població de més edat.*

Aquesta planificació haurà de justificar-se a través d'una estratègia comercial en els instruments de planejament urbanístic.

Així mateix, també estableix un seguit de criteris d'integració en teixits urbans compactes, on l'ús residencial és predominant i on l'activitat comercial es troba integrada amb l'ús residencial, preferentment en baixos comercials:

- *Afavorir un sistema d'espais públics de qualitat que permeti l'accés de vianants en condicions de seguretat i continuïtat.*
- *Procurar la millor integració dels usos comercials amb els usos residencials.*
- *Articular la millor relació arquitectònica amb l'entorn i la seva inserció territorial i espacial.*
- *Garantir que la informació i publicitat comercial es realitzi sota uns paràmetres d'adequació i respecte a l'entorn*

El Pla Especial adequarà la regulació dels usos dins el Conjunt històric.

Amb la finalitat que l'ús comercial desvirtuï el mínim possible les característiques pròpies de les edificacions s'introdueix a la present memòria un apartat de "Guia de bones pràctiques per a l'aplicació de les normes de protecció i intervenció en el paisatge del BIC".

3.6 Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT)

De conformitat amb les previsions que estableix la normativa del PIAT, es preveu i proposa tot el Conjunt històric com a àmbit apte per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, això sí, sempre preval la regulació d'usos més restrictiva en els casos d'elements catalogats.

3.7 Normes subsidiàries de Petra

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. Aquestes constitueixen la base d'ordenació que han permès el desenvolupament i consolidació del nucli fins al dia d'avui i, per tant, són la base de referència que ha de prendre el Pla especial de protecció del BIC com a punt de partida, juntament amb una anàlisi acurada de l'estat de la trama urbana i edificatòria, per tal de realitzar una proposta d'ordenació del Conjunt històric i de protecció tant del Conjunt històric com del seu entorn de protecció.

Amb el pas dels anys les normes aprovades definitivament han sofert les següents modificacions:

- 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)

D'aquesta manera, ja en la seva formació inicial i posteriorment amb l'ampliació del Conjunt històric, el planejament urbanístic municipal preveu i proposa la necessitat de comptar amb un Pla especial de protecció.

4 ÀMBIT DEL CONJUNT I DE L'ENTORN DE PROTECCIÓ

L'àmbit del Conjunt històric (CH) incorpora tota la zona urbana consolidada fins al segle XIX. Aquest àmbit es podria denominar el nucli històric, fruit del procés històric i social de Petra, iniciat amb la consolidació del nucli durant l'edat mitjana i amb importants petjades de les següents centúries, essent un exemple excepcional de l'urbanisme medieval planificat per la monarquia per afavorir l'ocupació del territori dels principals focus comercials, a la vegada que polític i social, del centre de l'illa. La zona inclosa dins la delimitació del Conjunt històric abasta una superfície aproximada d'unes 20,76 ha.

Envoltant el Conjunt històric s'hi troba l'Entorn de protecció. Es tracta d'una franja que presenta unes característiques de frontissa entre el Conjunt històric i la resta de sòl urbà del municipi. En conseqüència, aquesta franja té un interès més relatiu, mantenint-se, segons l'indret, alguna rellevància en el seu traçat urbà, la seva configuració parcel·lària o la seva edificació. La qual serveix, però, de marc per a garantir d'una transició de protecció i conservació de les característiques pròpies del Conjunt. La zona inclosa dins la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric abasta una superfície aproximada d'unes 11,57 ha.

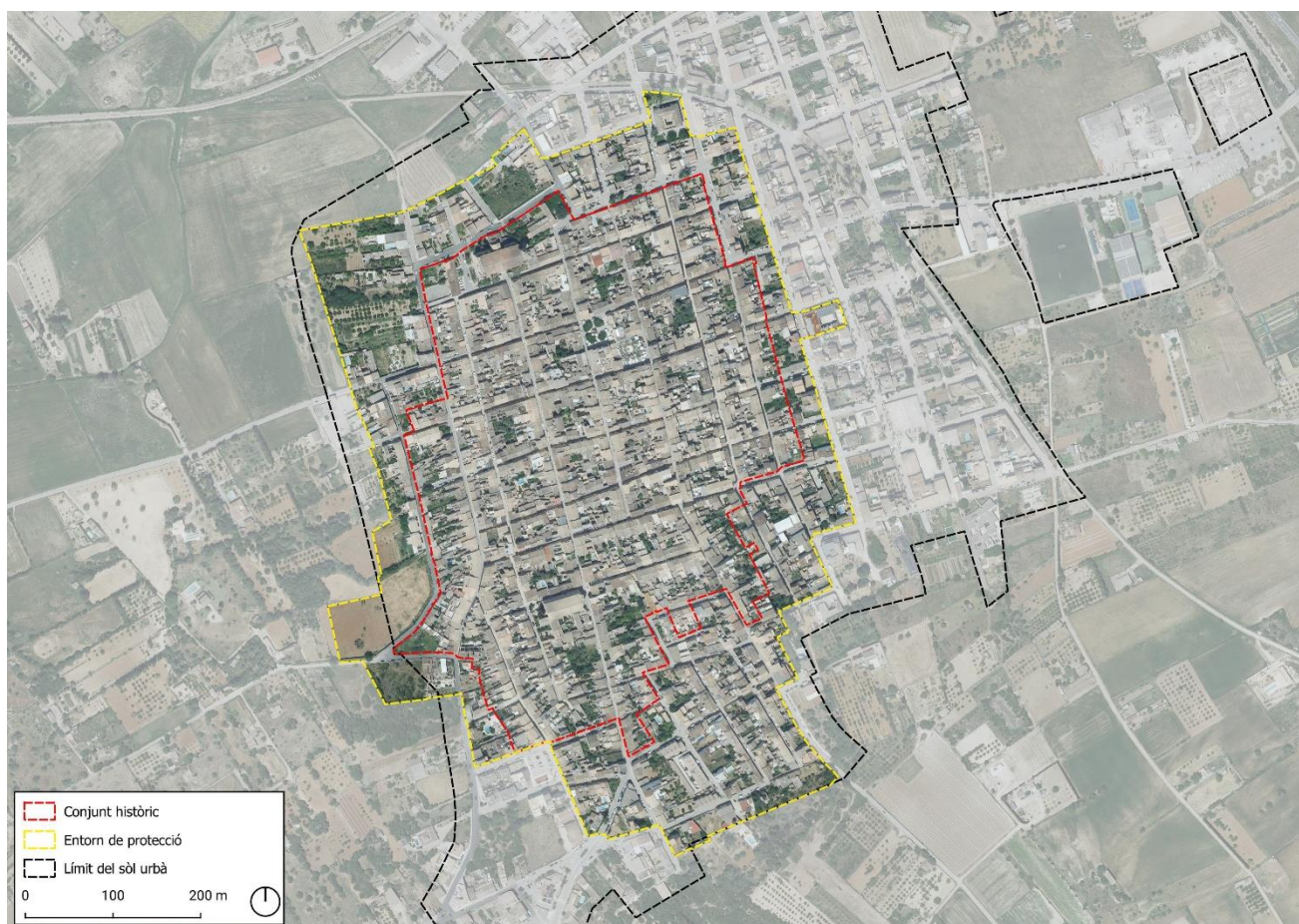


Figura 1. Àmbit del PEP de Petra. Font: Elaboració pròpia.

5 DESENVOLUPAMENT HISTÒRIC DE PETRA

El terme de Petra presenta una ocupació des del període pretalaiòtic amb presència de nombroses coves utilitzades com habitatges. A l'època islàmica va pertànyer al juz de Yiynau-Bitra, perdurant, d'aquesta època, els noms d'algunes alqueries i rafals. Després de la Conquesta, les terres de Petra varen correspondre a la part del rei, que va cedir algunes alqueries als cavallers que l'acompanyaren en la conquesta.

Durant aquest primer període medieval, l'organització territorial era l'eclesiàstica, i ja a la Bul·la d'Innocenci IV apareix anomenada la Parròquia de Sant Pere de Petra. Del segle XIII també hi ha documents testamentaris d'habitants de Petra que assenyalen la voluntat de ser enterrats al cementiri parroquial.

D'aquest nucli del segle XIII no es tenen dades de com s'estructurava ni de la seva ubicació exacta. Malgrat això, l'acta de 1300 anomena l'església i 7 cases, però no es té informació que determini si aquestes eren totes les existents o les que quedaven dins el perímetre que es delimità per fer la planificació urbana.

Una de les hipòtesis plantejades és la possibilitat que la petita concentració de cases existents abans de l'any 1300 se situés a l'entorn del Barracar i, per tant, la superfície planificada a partir de l'any 1300 s'hauria afegit a aquesta concentració existent. Per les construccions que encara queden, com per documentació posterior, sembla que el Barracar estaria constituït per dos carrers, el de Barracar Alt i el de Barracar Baix, que confluirien en un, avui anomenat Francesc Palou. Posteriorment, continuarien per la part de migjorn amb el carrer anomenat de la Unió.



La pobla de Petra segons en Gabriel Alomar
(1976: 66).*

* La trama urbana amb traçat més obscur
identifica el possible nucli primitiu

Figura 2. La Pobra de Petra segons en Gabriel Alomar (1976: 66*) Font: Mas i Forners, Antoni. Les Ordenacions d'en Jaume II (1300): la segona colonització del reialenc de Mallorca. Universitat de les Illes Balears.

La pobla planificada el 1300 se situaria, per tant, al nord-est del nucli originari, uns terrenys plans i extensos que permetrien la planificació ortogonal dissenyada a les Ordinacions. Aquest disseny ideal, on es distribuïen els 100 solars que havien de conformar els nuclis, sembla que era un quadrat, tal com es dedueix del cas de Sa Pobla, Lluçmajor i sobretot de Petra. El resultat és una estructura urbana molt regular, amb un quadre travessat per set carrers (oest-est) i set travesses (sud-nord), que es creuen de forma regular i on els diferents espais (carrers, illetes, etc.) guarden proporció entre ells. Aquesta regularitat només es veu alterada, mínimament, als carrers F. Torrens i Califòrnia i a l'indret de l'església i de la rectoria, construïda a finals del segle XVI i que novament va modificar el traçat.

Al llarg dels segles XIII i XIV es varen anar edificant cases, o s'estableixen solars per edificar, sobre la quasi totalitat de la xarxa de carrers i travesses planificats a excepció de la zona nord-est, on quedaren quatre illetes poc edificades fins al segle XX, i també en alguns dels carrers perimetrals. D'aquest període la documentació també mostra que en general les cases es construïen confrontant amb el carrer i deixant la part posterior com a corral i hort, situant-se moltes d'elles en els caps de cantó.

No és fins a començaments de l'Edat Moderna que el creixement s'estén fora del quadrat sorgit amb les Ordinacions. Aquest primer creixement es produeix cap al sud, amb la perllongació d'alguns dels carrers del quadrat que enllacen amb camins preexistents i obertures de nous carrers que no segueixen l'alineació del quadrat. El resultat són illetes més grans que les de 1300, i de forma trapezoidal o rectangular.

El fet determinant per al creixement cap a la zona de migjorn del nucli va ser la instal·lació dels franciscans l'any 1604 a la part on acabava el c/Major. Això comportà l'obertura d'una via de comunicació vers el quadrat, pel carrer Rectoria i de comunicació amb el barri del Barracar.

D'aquesta època també són els molins fariners que s'anaren construït a l'actual carrer dels molins, entre els mencionats camins de Felanitx i de Manacor.

El mapa d'Alcàntara Peña de 1864 mostra encara aquesta xarxa viària, així com l'ampliació del carrer Sol cap als dos costats i el carrer de ses Portasses. (veure Figura 3)

El creixement més gran del nucli es dona a partir de finals del segle XIX i durant tot el segle XX, quasi duplicant l'extensió que ocupava fins aquells moments. Aquest creixement, que desborda totalment la quadrícula medieval, es produeix sense cap planificació fins al 1980.

Durant aquestes centúries el poble creixerà primer cap a la tramuntana i el migjorn i després cap al llevant. Pel que fa al sud, el creixement es produeix a partir de 1887, amb l'obertura de carrers que comuniquen s'arriaval amb els molins i vers el carrer Barracar Alt.



Figura 3. Nucli urbà de Petra al Mapa d'Alcàntara Penya de 1864 (Font: AMP. Mapa de 1864).

6 CARACTERÍSTIQUES URBANES I EDIFICATÒRIES

6.1 Trama urbana i qualificacions urbanístiques vigents

Una de les característiques que singularitzen el nucli urbà de Petra és, tal com s'indica a l'apartat anterior, la trama ortogonal del seu traçat viari, resultat de la planificació urbanística de les Ordinacions de 1300, resultant, l'actual xarxa de carrers, de l'evolució i engrandiment a partir d'aquest traçat. Com ja s'ha assenyalat, l'evolució del nucli urbà de Petra és fruit del creixement d'una primera fase prèvia a l'Ordinació, una posada en pràctica de la planificació de l'any 1300 i una evolució urbana de la vila a partir del traçat establert pels ordenadors de Jaume II.

Els canvis i transformacions més importants en la xarxa viària són aquells produïts amb els canvis socioeconòmics del segle XX que suposaren l'aparició de nous patrons urbanístics que marquen un desenvolupament que en bona part allunya Petra del seu urbanisme tradicional.

En el planejament urbanístic vigent en el municipi, corresponent a les NS aprovades definitivament l'any 1995, i tal com s'exposa a la seva Memòria justificativa, els objectius que es marcaven, d'acord amb les necessitats del moment, eren els següents:

1. Ordenar el desenvolupament urbanístic.
2. Dotar al municipi del sòl necessari per equipaments i espais lliures.
3. Dotar dels serveis urbans necessaris al sòl urbà.
4. Adequar la trama viària a les actuals necessitats.
5. Aconseguir sòl apte per urbanitzar.
6. Dotar al municipi de sòl industrial.
7. Regulació mitjançant normativa de l'activitat edificatòria.
8. Fixació de la vigència del planejament.

Tenint en compte que l'única figura de planejament posteriorment vigent a les normes de 1995 era una delimitació de sòl urbà, aprovada definitivament el 29 de maig de 1981, aquestes normes pretenien establir les bases de l'urbanisme municipal per començar a guiar el desenvolupament urbanístic.

Les diferents qualificacions de sòl residencial que avui dia ordenen el Conjunt històric (veure plànol PI-06) són les següents:

- Centre històric-artístic. Comprèn un sector dins la zona residencial general antiga, que per les seves característiques arquitectòniques, així com per la tipologia de les edificacions, va ser declarada inicialment (any 1964) com a Conjunt historicoartístic.
- Residencial general antiga. Es caracteritza per edificacions entre mitgeres, alineades a façana formant illetes tancades plenament consolidades amb uniformitat d'alçades i una tipologia comuna. Les edificacions es desenvolupen generalment en diverses plantes destinant-se a l'habitatge familiar típic en totes les àrees rurals.

- Residencial intensiva baixa (de forma testimonial únicament a dues mitges illetes). Les àrees així qualificades formen l'eixample original del nucli, amb carrers més amples, illetes tancades i amb edificacions entre mitgeres.

Cal tenir en compte que aquestes ofereixen la base vigent fins al moment d'aprovació definitiva del present Pla especial, el qual té potestat per atorgar una ordenació pròpia dins l'àmbit del Conjunt històric.

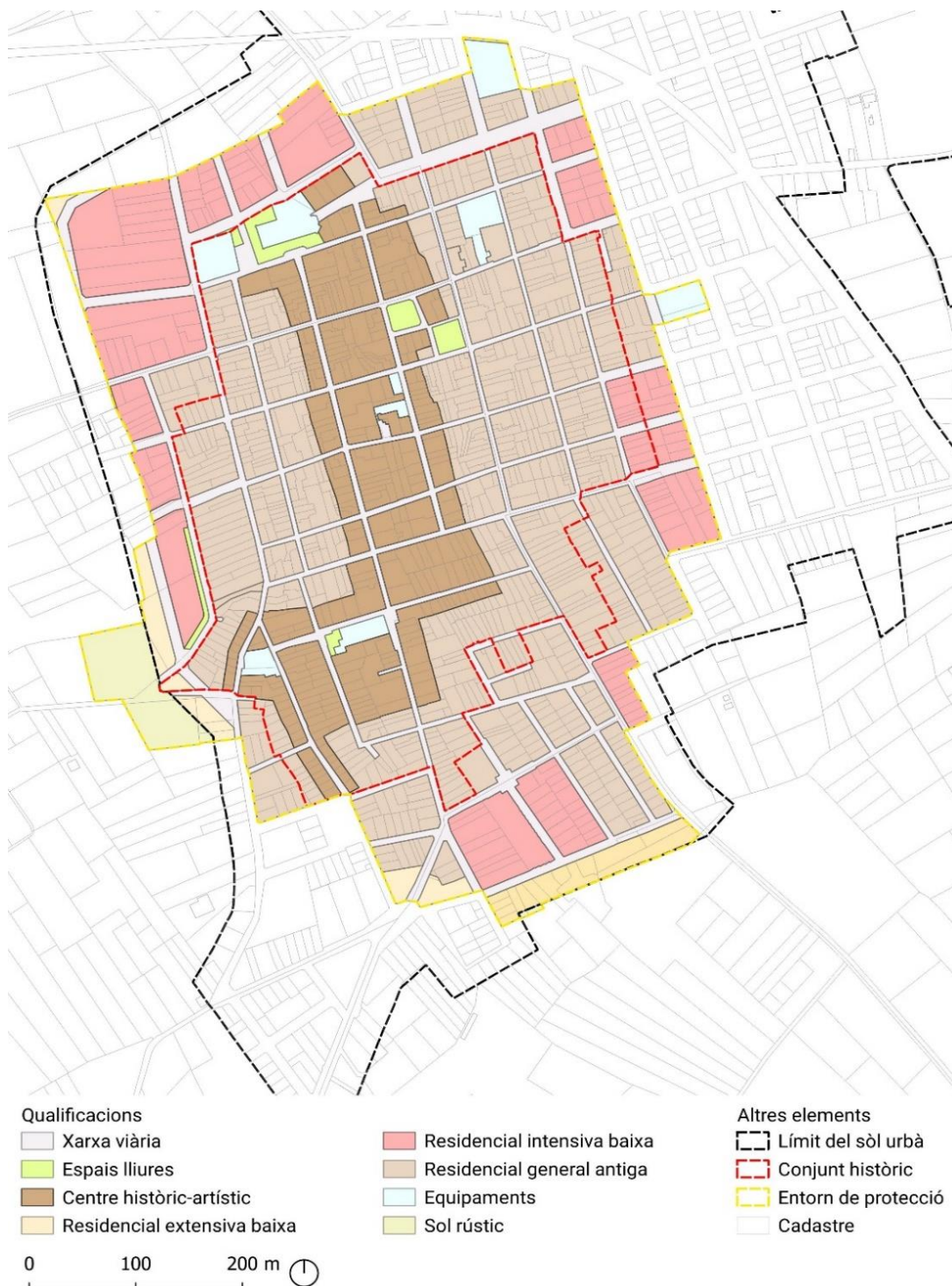


Figura 4. Qualificacions del nucli urbà de Petra. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MUIB.

6.2 Teixit edilici

Pel que fa al teixit construït, en general, presenta una gran harmonització d'alçades i de tipologia. Normalment, es tracta d'habitatges unifamiliars disposats entre mitgeres, generalment de planta baixa i pis. Les darreres dècades aquesta tipologia s'ha anat substituint per plurifamiliars que rompen amb l'esquema general del nucli antic.

Malgrat això, encara són molt presents aquests unifamiliars on l'estructura és de parets mestres de pedra en verd amb cantonades i vans de carreus de marès. Les parets de càrrega se situen paral·leles a la façana, amb dues crugies, generalment comunicades amb un arc d'ança-paner. La coberta és inclinada a doble vessant i de teula àrab. A la façana trobem com a elements destacats el portal d'arc de mig punt a l'entrada i una obertura a la planta primera situada a eix amb l'arc de planta baixa.

Els materials de construcció dels immobles que conformen el teixit residencial són els habituals de la zona i van des de la mamposteria ordinària revestida, passant pel tapial en alguns indrets, fins a l'ús dels carreus de marès en algunes edificacions benestants o a zones específiques d'alguns edificis. La majoria d'aquests han arribat a l'actualitat presentant revestiments continus a façanes, algunes amb decoració de franges horitzontals o emmarcant els buits de la façana principal. D'entre els altres materials presents es pot destacar la fusta, tant a nivell estructural com en tancaments.

Juntament amb aquesta arquitectura de tipologia més popular coexisteixen edificis significatius de l'arquitectura civil i religiosa dels que es poden destacar: Església Parroquial de Sant Pere, Convent de Sant Bernadí, Ca ses Monges, Casa natal de Fra Juníper Serra, Estació de Ferrocarril, Escoles Graduades (Escoles Velles), Antic Quarter de la Guardia Civil, Rectoria, Can Moliner, Can Lloveta, Can Torrella, Can Oliver, Can Oms, Can Francesc del Bosc, Can Fiol, Can Buscuret, Can Tomeu de Son Caló, Ca na Mia, Cal Senyor Maimó, entre altres.



6.3 Tipologies edificies identificades

És prioritari a l'hora de plantejar la protecció i ordenació del conjunt històric l'anàlisi del teixit edificat. Les tasques inicials de treball de camp, encara que en aquest estadi inicial la revisió encara no sigui exhaustiva de tot el parcel·lari i les edificacions que conformen el Conjunt històric de Petra, han permès una primera identificació de diferents tipologies edificies, les quals tenen per objecte definir o caracteritzar les edificacions per tal poder definir, posteriorment nivells de protecció i intervencions que permetin el seu manteniment i renovació (*veure apartat 8 d'objectius del PEP*).

De l'estudi inicial del conjunt històric s'han identificat les següents tipologies:

+ Tipus 1: Edificació singular

Es tracta d'una tipologia que engloba aquelles edificacions que presenten uns trets característics particularment diferenciats, com poden ser aquelles edificacions que originàriament es destinaren al culte cristià o béns immobles que tingueren un paper rellevant en l'economia i la societat.

Aquests edificis, concebuts com a "contenidors" d'una activitat, són, en alguns casos, compatibles amb nous usos, no dels de caràcter cultural, sinó també de caràcter administratiu o productiu.

Les edificacions incloses en aquesta tipologia han de comptar amb una fitxa individual de catàleg.

Exemples d'edificacions singulars:



Església parroquial de Sant Pere



Museu Juníper Serra

+ Tipus 2: Casal senyorial

Són aquelles edificacions civils, de tipologia tradicional, que destaquen respecte la resta per la seva grandària, i la incorporació d'elements singulars i ornamentals en les façanes i finestres. Sol tractar-se d'edificacions de més alçada, arribant a les 4 altures, i de gran amplària de façana, sovint en cantonada. Les finestres solen seguir eixos verticals i hi trobam sovint porxadades i finestrals en la part superior de morfologia diferent de la resta.

Atesa la seva singularitat, a banda d'estar recollides en les fitxes pròpies del PEP, aquestes edificacions seran incloses en el Catàleg on es regularan, entre altres, les intervencions preferents i permeses.

Exemples de casals senyorials:



+ Tipus 3: Edificació urbana d'interès patrimonial

Són edificacions de tipologia tradicional, que segueixen el model constructiu urbà propi de l'interior de Mallorca. Les edificacions se situen generalment alineades al vial i compartint mitgera amb el veïnat. Tenen majoritàriament una alçada de planta i pis, però també n'hi ha de planta i dos pisos. De forma puntual poden comprar amb una planta addicional d'alçada més reduïda anomenada "porxo" que ocupa la sota coberta de l'edificació. També a algunes d'elles s'ha detectat soterrani.

Normalment, es desenvolupen en dues crugies paral·leles al carrer i embigat de fusta. A aquesta conformació original sovint s'ha afegit, en situació de tercera crugia, altres cossos de planta baixa, ocupant parcialment o total l'amplada de la parcel·la.

La façana es compon, habitualment de portals i finestres, de proporció vertical, alineades verticalment en eixos. El nombre d'eixos s'ajusta a l'amplada de la façana. Sovint també trobam façanes o fragments on la composició de les finestres no s'ajusta a aquests eixos. En aquests casos,

les finestres acostumen a tenir una proporció més quadrada i una dimensió més reduïda, i predomina notablement el ple de façana enfront del buit.

Aquestes edificacions solen comptar amb elements singular i ornamental en les façanes i finestres que justifiquen la seva catalogació.

Aquestes edificacions, atesa la seva singularitat, a banda d'estar recollides en les fitxes pròpies del PEP, hauran de ser incloses en el Catàleg on es regulen, entre altres, les intervencions preferents i permeses.

Exemples d'edificacions urbanes d'interès patrimonial:



+ Tipus 5: Edificació urbana tradicional

Es tracta d'aquelles edificacions que segueixen també el model constructiu urbà propi de l'interior de Mallorca, però que compta, normalment, amb unes dimensions més reduïdes que les Edificacions urbanes d'interès patrimonial, són també més senzilles pel que fa a materialitat i són la casa de poble que dona imatge al conjunt del centre històric.

D'acord amb la feina de revisió de cada un dels immobles que conformen el Conjunt, aquestes edificacions poden distingir-se en dos grans grups:

- Edificació urbana tradicional tipus 5.1.

Són edificacions que responen a un ús residencial. Estan caracteritzades per tenir dos o tres eixos, algunes amb balconada, generalment centrada. Els eixos solen estar alineats verticalment. Compten amb finestres grans i portal d'accés de grans dimensions, el qual pot comptar amb carreus de pedra. Solen estar emmarcats els forjats. La seva alçària més característica és planta baixa i dos pisos, planta baixa i pis i porxo o planta baixa, dos pisos i porxo.

Solen tenir entre 6 i 10 metres de façana, aproximadament. Normalment, tenen dos aiguavessos, però poden arribar a tres. Estan construïdes de murs de pedra o de marès, aterratcat amb colors terrossos i comptar amb persianes de fusta de colors vers i marrons obscurs.

Exemples d'edificacions urbanes tradicionals tipus 5.1:



- Edificació urbana tradicional tipus 5.2.

Són edificacions que poden respondre a un ús residencial, però també d'emmagatzematge. Les que responen a un ús residencial estan caracteritzades per tenir 2 eixos, dels quals pot ser no sempre estiguin alineats verticalment. Poden també comptar amb 3 eixos, tot i que no són els casos majoritaris, en alguns d'ells és així si compten amb portassa. Solen tenir entre 5 i 8 metres de façana, aproximadament. Normalment, tenen dos aiguavessos, però també poden trobar-se d'un. Estan construïdes de murs de pedra o de marès i aterrecat amb colors terrossos i comptar amb persianes de fusta de colors verds i marrons obscurs.

Si les edificacions són destinades a emmagatzematge solen tenir un eix, una portassa i una única finestra a la planta superior.

Exemples d'edificacions urbanes tradicionals tipus 5.2:



+ Tipus 6: Edificació moderna

S'inclouen en aquest grup els habitatges que han estat construïts amb posterioritat als anys 50 del segle XX o que no responen a una tipologia tradicional. S'hi inclouen diversos blocs plurifamiliars i habitatges unifamiliars, amb diferent grau d'adaptació a l'estètica tradicional. Aquestes edificacions no es troben protegides i s'hi solen permetre totes les intervencions, incloses la demolició, i nova construcció.

Exemples d'edificacions modernes:



+ Tipus 7: Altres edificacions

Aquest grup es refereix a les construccions de tipologies que no es troben finalitzades com per ser atribuïdes a una tipologia edilícia concreta i que sovint poden comptar amb un ús d'emmagatzematge, o també es refereix a construccions no valorades, en ser independents dins una parcel·la no visitada i no ser visibles des del carrer.

És per això que s'han distingit dos grans grups:

- Altres edificacions, subtipus 7.1. "Bucs"

Són aquelles edificacions principals que no es troben finalitzades, pel que fa al procés de construcció, com per exemple els bucs. Sovint poden tenir la funció d'emmagatzematge. No es troben protegides i es permeten totes les intervencions, incloses la demolició i la nova construcció. Les intervencions i les obres de nova planta es regulen mitjançant les normes d'ordenació pròpies de la seva qualificació urbanística, a més de les normes de protecció i intervenció en el paisatge urbà d'aquest pla especial.

Exemple de bucs:



- Altres edificacions, subtipus 7.2. Edificacions no valorades

Són aquelles edificacions secundàries que tenim constància de la seva existència mitjançant el cadastre, però que no són visibles des de la via pública.

6.4 Estat de conservació

Pel que fa a l'estat de conservació de la tipologia urbana, avui en dia, tal com pot veure's en fotografia aèria, es pot observar amb tota claredat l'entramat urbà medieval, principalment pel que fa a l'estructura viària, la qual s'identifica com l'element més definitori i que atorga especials valors culturals al nucli de Petra. Això no vol dir en cap cas que no s'hagin dut a terme actuacions urbanístiques, però sí que aquestes no han estat tan contundents com per haver desfigurat l'entramat original de manera substancial. De tota manera, no podem oblidar que, fora del nucli medieval i modern, sí que s'han dut a terme actuacions urbanístiques que han romput amb l'estructura urbana seguida pel nucli de Petra fins ben entrat el segle XX.

En relació amb la conservació de les edificacions, es considera que hi ha prou mostres representatives d'edificis residencials de tipologia tradicional, juntament amb elements més monumentals de diferents cronologies i definicions estilístiques. En general, el conjunt edilici presenta un bon estat de conservació, tot i que es poden detectar algunes actuacions inadequades, imputables al creixement sofert pels pobles i ciutats de l'illa al llarg de les darreres dècades, que comportaren la introducció d'elements dissonants sobre la base de la tipologia tradicional.

En qualsevol cas, el nucli de Petra és una excepcional mostra de l'urbanisme medieval vinculat als processos de colonització de les zones conquerides als musulmans i un important exemple de l'esquema planimètric de ciutat medieval, quadricular, introduït a Mallorca per Jaume II, probablement seguint models francesos i altres models aplicats pel seu pare, Jaume I, i d'altres monarques aragonesos. Tot això fa que presenti uns singulars valors que fan que el nucli de Petra sigui mereixedor d'una protecció específica.

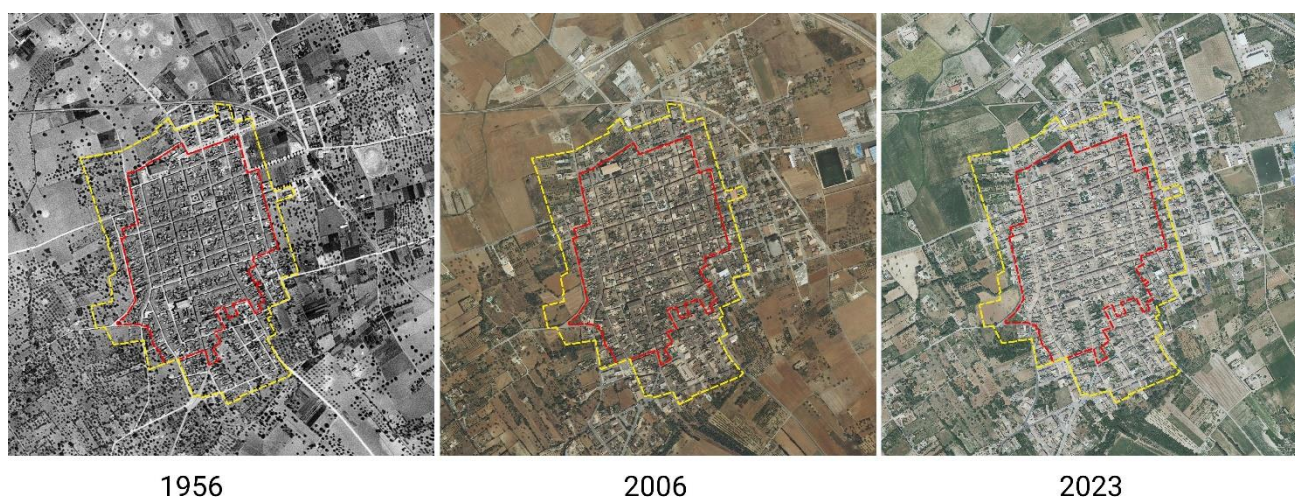


Figura 5. Evolució del nucli urbà de Petra. Font: Elaboració pròpia.

6.5 Anàlisi de les característiques urbanes

L'objectiu d'aquest apartat és conèixer algunes de les principals característiques del Conjunt històric i de l'Entorn de protecció, tals com l'estat de consolidació, el sòl vacant, l'edificabilitat, el nombre d'equipaments, d'espais lliures, d'elements protegits, l'amplada de la xarxa viària i les visuals. Tot això amb la intenció d'avaluar l'estat actual del nucli i poder treure d'aquí les primeres línies d'actuació que hauran de regir aquest Pla especial, sempre en funció dels seus objectius generals.

6.5.1 Estat de consolidació de les edificacions existents

L'anàlisi de l'estat de consolidació s'ha realitzat, per una banda, a partir de l'alçada de les edificacions existents, i, per l'altra, a partir de l'edificabilitat màxima que permet la normativa urbanística vigent. L'objectiu d'aquesta anàlisi és, més enllà de determinar l'alçada o l'edificabilitat mitjaneres de les construccions i edificacions existents, el de mostrar la capacitat que té l'àmbit del Conjunt històric de consolidar-se, ja sigui augmentant el volum de les edificacions existents o amb possibles noves edificacions en sòl vacant.

Anàlisi de l'alçada de les edificacions

En primer lloc, abans d'entrar en qüestió, cal tenir en compte el nombre de plantes permeses en les diferents qualificacions vigents:

- Centre històric-artístic: Soterrani + Planta Baixa + Planta Pis + Porxo
- Residencial general antiga: Soterrani + Planta Baixa + 2 plantes (S+PB2)
- Residencial intensiva baixa: Soterrani + Planta Baixa + 2 plantes(S+PB2)

Analitzant les edificacions existents es pot observar a la taula següent que el 45,44% de les edificacions compten només amb planta baixa o soterrani i planta baixa, i el 42,50% compten amb planta baixa i planta pis o soterrani, planta baixa i planta pis. D'aquesta manera ens trobam que el 87,95% de les edificacions de Conjunt històric i Entorn de protecció no arriben al nombre màxim de plantes permès en la qualificació urbanística que les ordena.

Per altra banda, les edificacions que superen les 3 plantes sobre rasant permeses per la normativa vigent, són manco de l'1%, igual que els habitatges amb soterrani.

Nombre de plantes	Nombre d'edificacions	Percentatge (%)
PB	1.547	45,04
PB + 1	1.452	42,27
PB + 2	375	10,92
PB + 3	24	0,70
Soterrani + PB	14	0,41
Soterrani + PB + 1	8	0,23
Soterrani + PB + 2	12	0,35
Soterrani + PB + 3	3	0,09

Taula 1. Tipologia i nombre d'edificacions per parcel·la. Font: Cadastre.

Conseqüència d'aquesta primera anàlisi es pot afirmar que el conjunt edificatori de l'àmbit del BIC no es troba consolidat.

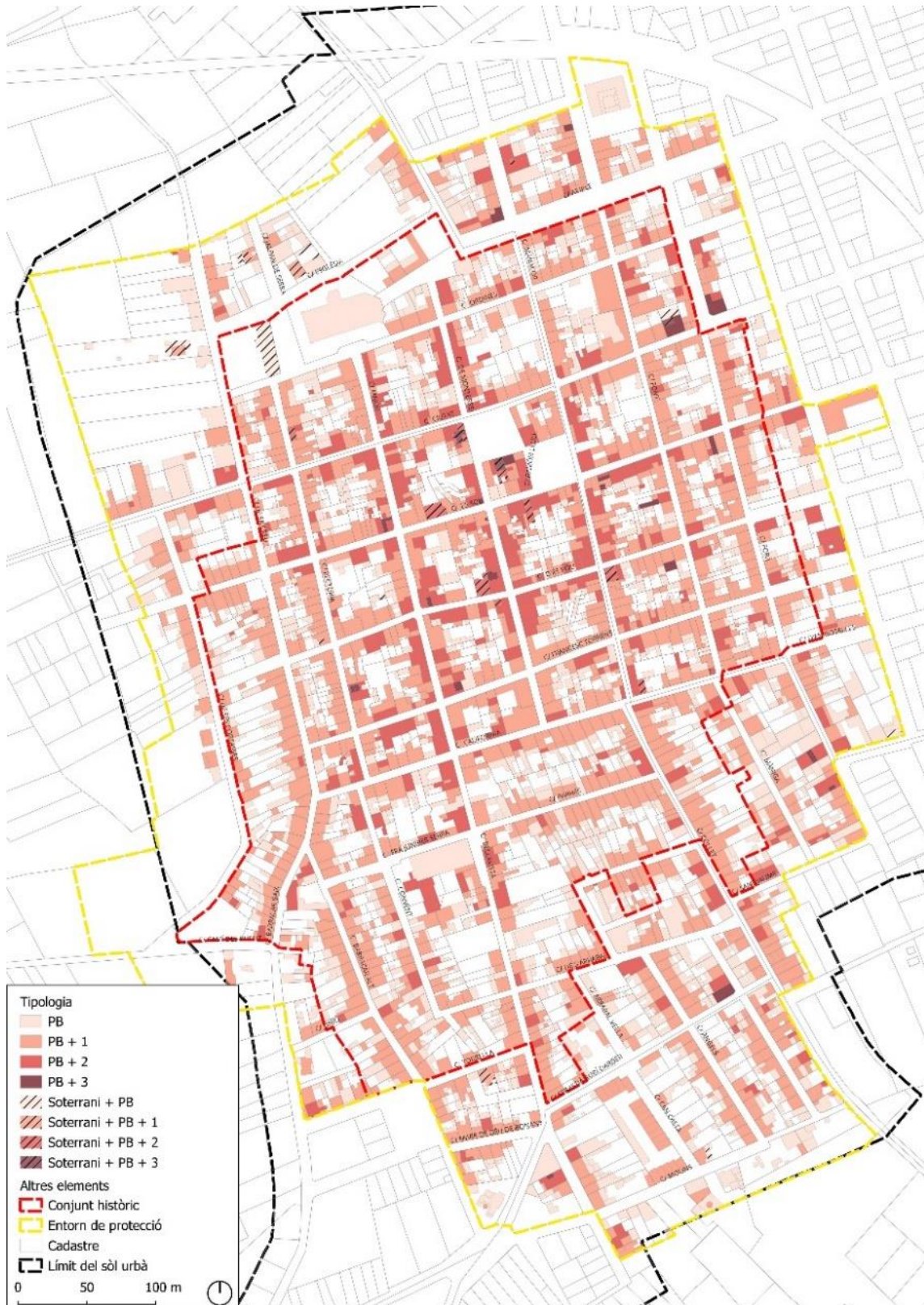


Figura 6. Alçades i soterranis de les edificacions del nucli urbà de Petra. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

Aquesta informació es presenta també al plànol informatiu PI-08.

Anàlisi de l'edificabilitat

Per altra banda, s'ha analitzat també l'estat de consolidació del BIC a partir de l'edificabilitat existent, versus la prevista en el planejament vigent.

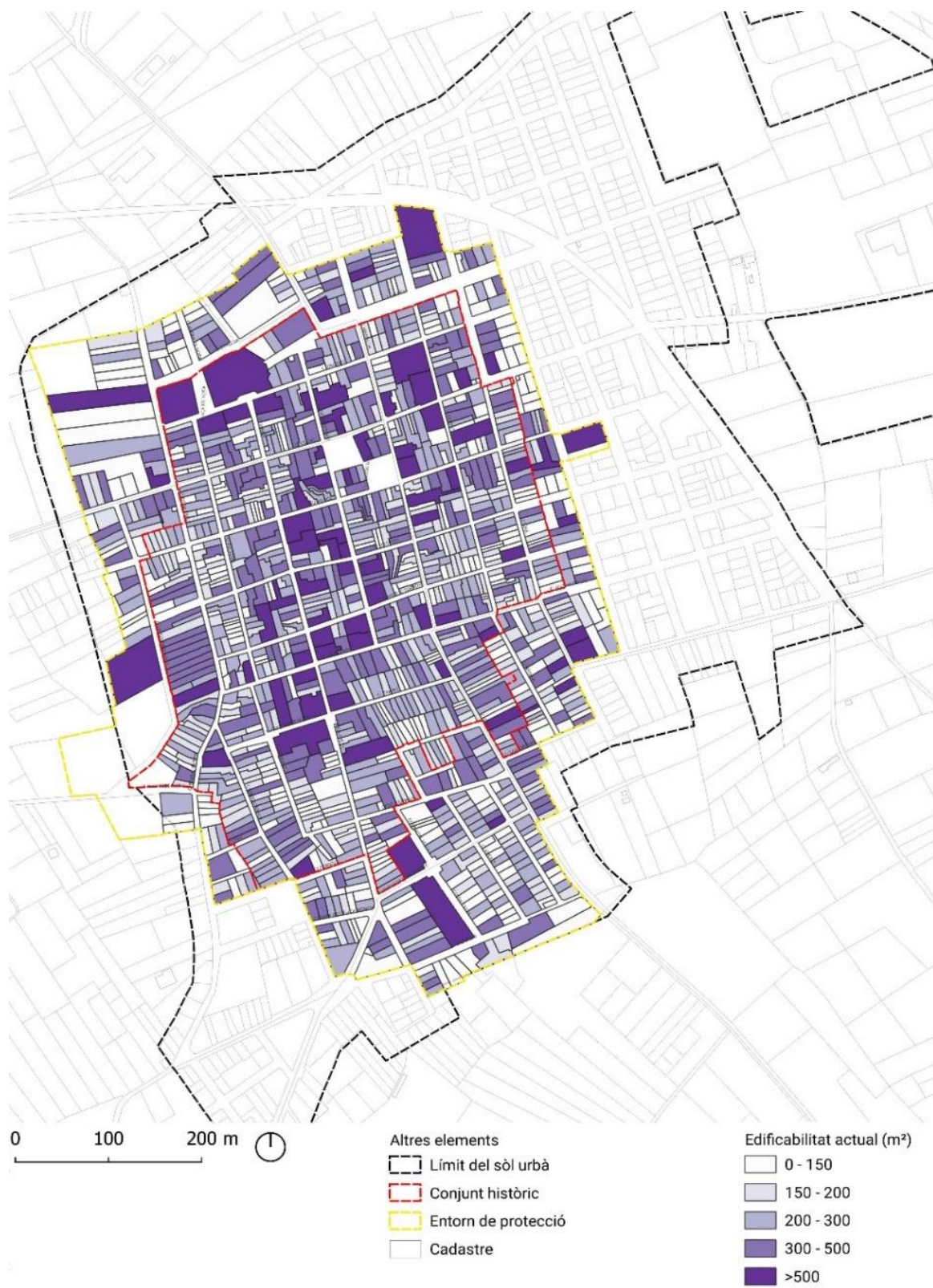


Figura 7. Edificabilitat actual. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

	Entorn de protecció i Conjunt històric	Conjunt històric
Superfície total construïda (m ²)	300.992	214.086
Parcel·les	1.278	864
Superfície mitjana construïda (m ²)	235,52	247,78

Taula 2. Comparació superfície construïda (m²) entre l'Entorn de Protecció i el Conjunt Històric. Font: Cadastre.

D'acord a això, mitjançant la següent figura 8, pot veure's en quin percentatge poden créixer les parcel·les en edificació o si, contràriament, es troben sobreedificades.

	% augment o disminució	Nombre de parcel·les	Percentatge (%)
Parcel·les augmentar edificabilitat (Total 1.195)	0 – 25	164	13,05
	25 – 50	454	36,12
	50 – 75	436	34,69
	75 – 100	141	11,22
Parcel·les minvar edificabilitat (Total 62)	-0 – -25	37	2,94
	-25 – -50	16	1,27
	-50 – -75	4	0,32
	> -75	5	0,40

Taula 3. Increment o disminució de l'edificabilitat, en tant % per parcel·la. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cadastre.

Tal com mostra a la taula 3, i la següent figura 8, prop del 95% de les parcel·les poden veure augmentada la seva edificabilitat, mostrant, de nou, com estan a certa distància, cap a la inferioritat, de complir de forma majoritària amb els paràmetres urbanístics màxims permesos. Aquests resultats van en la mateixa direcció que la que s'ha comprovat anteriorment en l'anàlisi de l'estat de consolidació del BIC per nombre de plantes.

Cal tenir en compte, a més, que mitjançant aquesta anàlisi apareix un nou indicador, que són les parcel·les vacants. Es tracta d'una informació de sòl vacant sobre el qual s'han aplicat certs filtres. D'una banda, s'hi troben, amb una trama de color groc, aquelles parcel·les 100% vacants d'edificació i, d'altra banda, amb trama de color lila, apareixen grafiades les parcel·les que tenen edificat fins a un 5% del total de la seva superfície edificable. Aquestes darreres, tot i que contenen alguna construcció, aquest es considera residual i, per tant, poden considerar-se vacants. En conjunt sumen 51 parcel·les que poden considerar-se lliures d'edificació. 8 d'elles es localitzen dins el Conjunt històric.

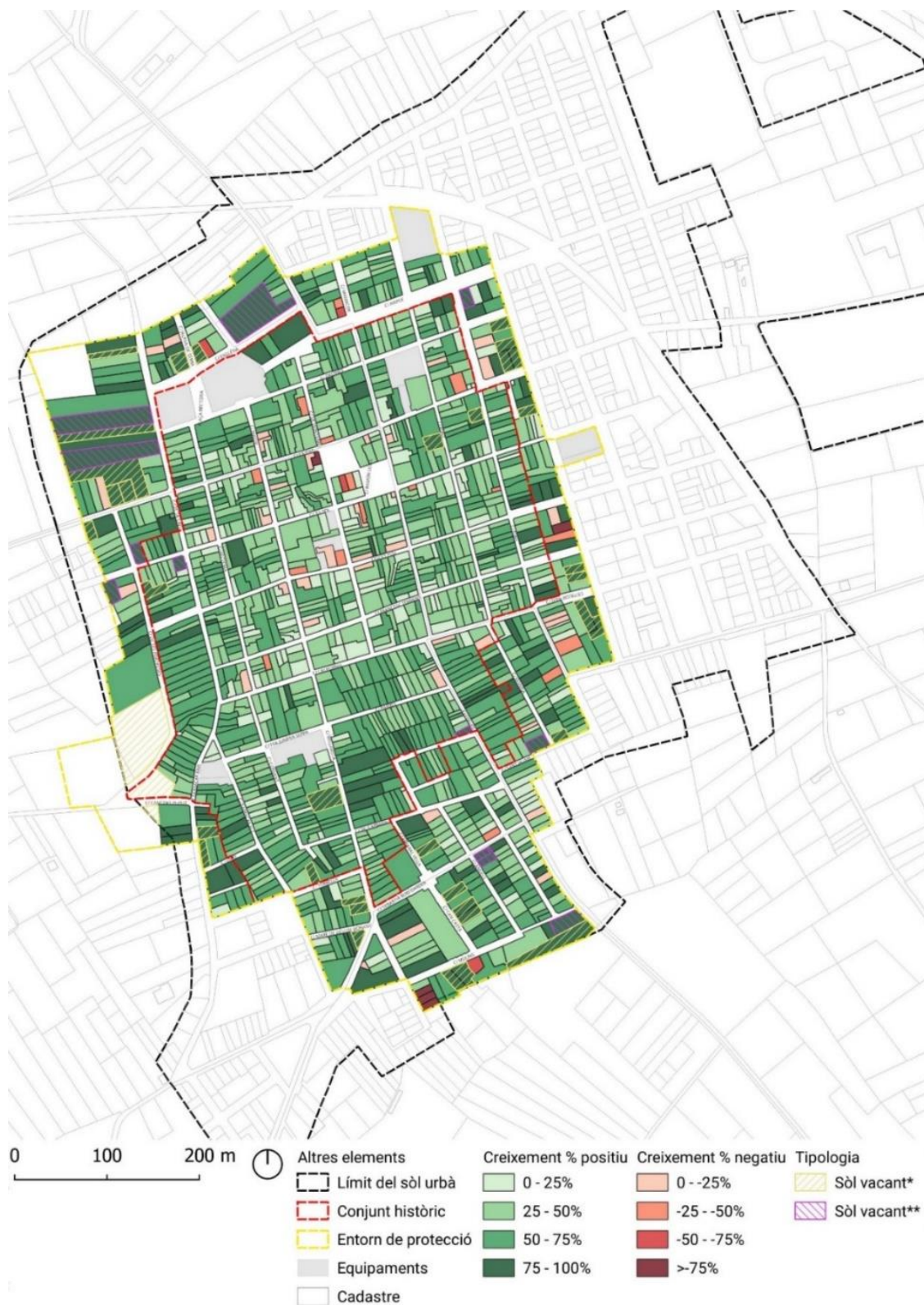


Figura 8. Diferència entre edificabilitat existent i l'edificabilitat màxima segons el planejament vigent. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre.

Sòl vacant*: Parcel·les que no tenen cap edificació.

Sòl vacant**: Parcel·les que tenen edificat fins a un màxim del 5% de la seva superfície. Les edificacions actuals solen ser ruïnes, bucs o altres elements similars.

Aquesta informació es presenta també al plànol informatiu PI-14.

6.5.2 Sòl vacant

A diferència de l'apartat anterior, en aquest apartat es representa el sòl vacant tenint en compte també el sòl ordenat i encara no executat. Aquests sòls urbans no desenvolupats es corresponen sòls sense urbanització consolidada, coneguts també com a "falsos urbans". Com pot veure's a la figura posterior, és en l'Entorn de protecció on es troba la major part del sòl vacant. La majoria es troba localitzat a l'oest i nord del nucli i necessita transformació urbanística per a poder-se desenvolupar.

Localització	Núm. parcel·les en sòl vacant	Extensió total (m ²)
Conjunt històric	8	3.099
Entorn de protecció	46	25.801
Total	54	28.900

Taula 4. Sòl vacant, amb inclusió de sòls no desenvolupats, de l'Entorn de Protecció i Conjunt Històric de Petra. Font: ICGIB.

Així, dins sòl ja desenvolupat s'hi troben 54 parcel·les amb una superfície mitjana de 387 m² les que es troben dins Conjunt històric i de 560 m² les que es troben dins l'Entorn de protecció.

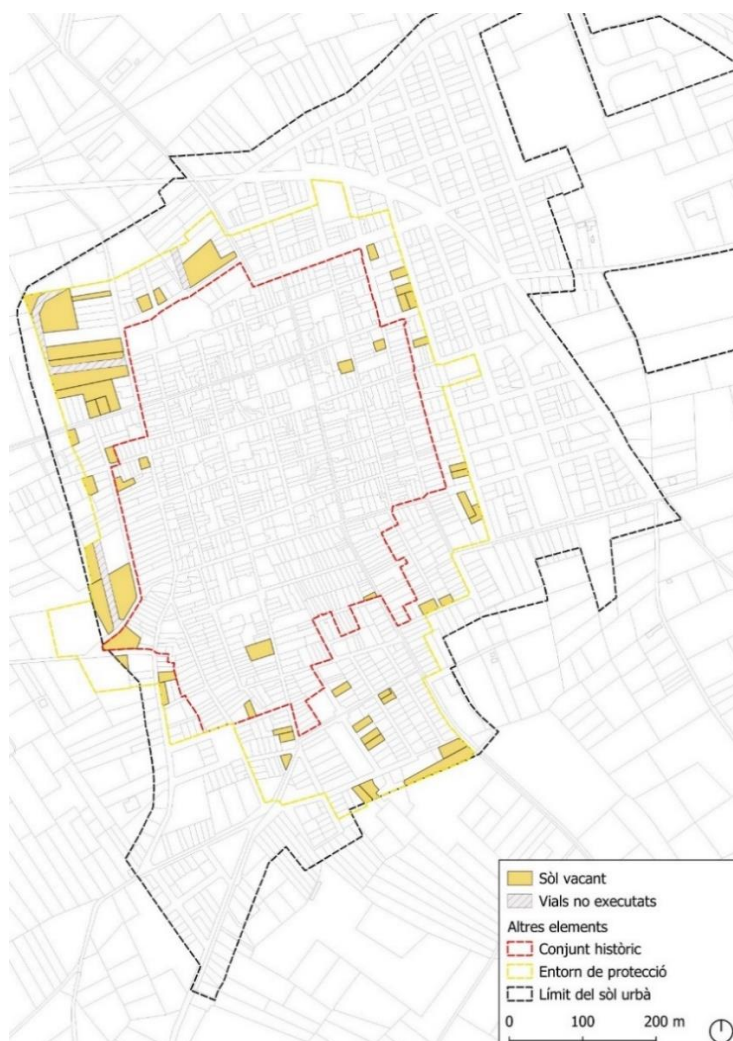


Figura 9. Sòl vacant. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'ICGIB.

Aquesta informació es presenta també al plànol informatiu PI-03.

6.5.3 Equipaments i espais lliures

Dins l'àmbit del BIC s'hi troben fins a 9 equipaments que compten amb diferents finalitats, 4 amb un ús cultural, 2 amb un ús administratiu, 3 amb un ús religiós i un amb un ús comunitari.

D'altra banda, s'han representat també els espais lliures, la major part dels quals són privats, a excepció de dues places. Com pot veure's a la següent figura, aquests es concentren a la meitat nord del Conjunt històric.

A continuació es presenta un llistat dels equipaments (taula 5) i espais lliures (taula 6) que es troben dins l'Entorn de Protecció i del Conjunt Històric, classificats en funció de la seva categoria, superfície i estat de conservació. Cal esmentar que en referència als espais lliures, un d'ells, que es troba a l'Entorn de Protecció, es troba planificat però no executat.

Nom	Categoria	Superfície (m ²)	Estat
<i>Conjunt històric</i>			
Museu – habitatge Fray Juníper Serra	Cultural	765	Bo
Xarxa pública d'atenció a la dependència	Comunitari	1570	Bo
Mancomunitat del Pla de Mallorca	Administratiu	349	Bo
Casa de la Vila – Arxiu municipal	Administratiu	190	Bo
Convent de Sant Bernadí	Religiós	929	Bo
Casa rectorial	Religiós	1566	Bo
Església parroquial	Religiós	1874	Bo
<i>Entorn de protecció</i>			
Teatre municipal	Cultural	1354	Bo
Ajuntament	Cultural	2085	Bo

Taula 5. Equipaments. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MUIB.

Nom	Categoria	Superfície (m ²)	Estat
<i>Conjunt històric</i>			
Convent de Sant Bernadí	Privat	240	Bo
Casa rectorial	Privat	191	Bo
Església parroquial	Privat	1306	Bo
Plaça Ramon Llull	Públic	731	Bo
Plaça Fray Juníper Serra	Públic	712	Bo
<i>Entorn de protecció</i>			
Espai lliure	Públic	582	No executat

Taula 6. Espais lliures. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MUIB.

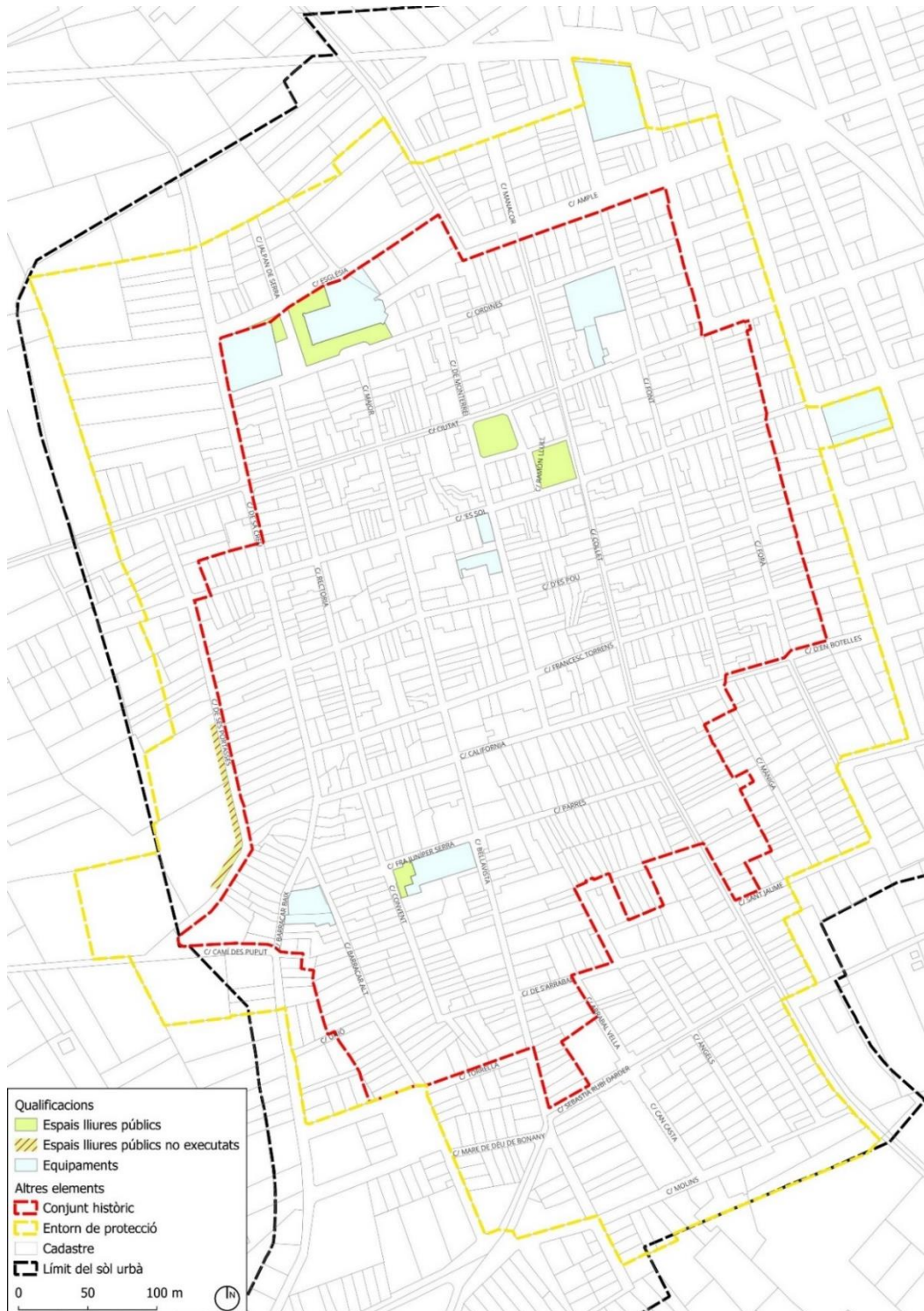


Figura 10. Equipaments i espais verds públics. Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MUIB.

Aquesta informació es presenta també al plànol informatiu PI-05.

6.5.4 Elements protegits

Els elements tangibles, siguin béns immobles o no, que per la seva rellevància es vol procedir a la seva conservació, preservació i protecció, són aquells que donen una identitat al nucli on es troben i el fan únic. D'acord amb el Règim general de protecció del Patrimoni Històric, es distingeixen tres tipus de nivell de protecció:

- **Patrimoni Històric Espanyol:** Grau mínim de protecció d'un bé. Conjunt de béns immobles i objectes mobles d'interès artístic, històric, paleontològic, arqueològic i etnogràfic científico-tècnic. També formen part d'aquest el Patrimoni documental i bibliogràfic, jaciments i zones arqueològiques, els llocs naturals, jardins i parcs, que tenen un valor artístic, històric o antropològic.
- **Inventari General de Béns Immobles:** Es tracta d'un nivell superior de protecció a l'anterior. Aquí es troben els béns que posseeixen un notable valor històric, arqueològic, científic, artístic, tècnic o cultural, que no hagin estat declarats d'interès cultural.
- **Béns d'Interès Cultural (BIC):** Grau màxim de protecció de béns immobles i béns mobles declarats d'interès cultural.

Petra compta ja amb un considerable nombre d'elements catalogats. Aquests, es distribueixen repartits a la part nord i sud del nucli urbà (figura 11) i són generalment elements de caràcter religiós (esglésies, parròquies, busts i creus). En menor mesura, s'hi troben elements de caràcter agrícola actualment en desús (molins fariners).

A continuació, s'han recollit com a elements protegits inicialment aquells que apareixen així grafats en el plànol d'Edificis i espais a protegir del planejament urbanístic vigent (taula 7):

1	Casa rectoral	8	Molí 1 Plaça de Sa Creu
2	Església parroquial de Sant Pere	9	Molí 2 plaça de Sa Creu
3	Bust del Pare Torrens	10	Molí 1 c/Molins
4	Ajuntament/Escola Nacional	11	Molí 2 c/Molins
5	Monument al Pare Serra	12	Molí 3 c/Molins
6	Museu Fra Juníper Serra	13	Creu des Valls
7	Convent de Sant Bernadí		

Taula 7. Llistat d'elements grafats en el plànol 4 i 5 (Edificis i espais a protegir) de les NS de Petra del 1995.

Tots els elements anomenats a la taula anterior, tenen un estat de conservació actual molt bo.

Un dels objectius del present Pla especial és el de crear un Catàleg d'elements. Per tant, és de preveure que s'ampliarà a bastament el nombre d'edificacions i altres elements protegits dins el Conjunt històric i l'Entorn de protecció, i es farà d'acord amb els nivells de protecció previstos al RLUIB a l'article 79.

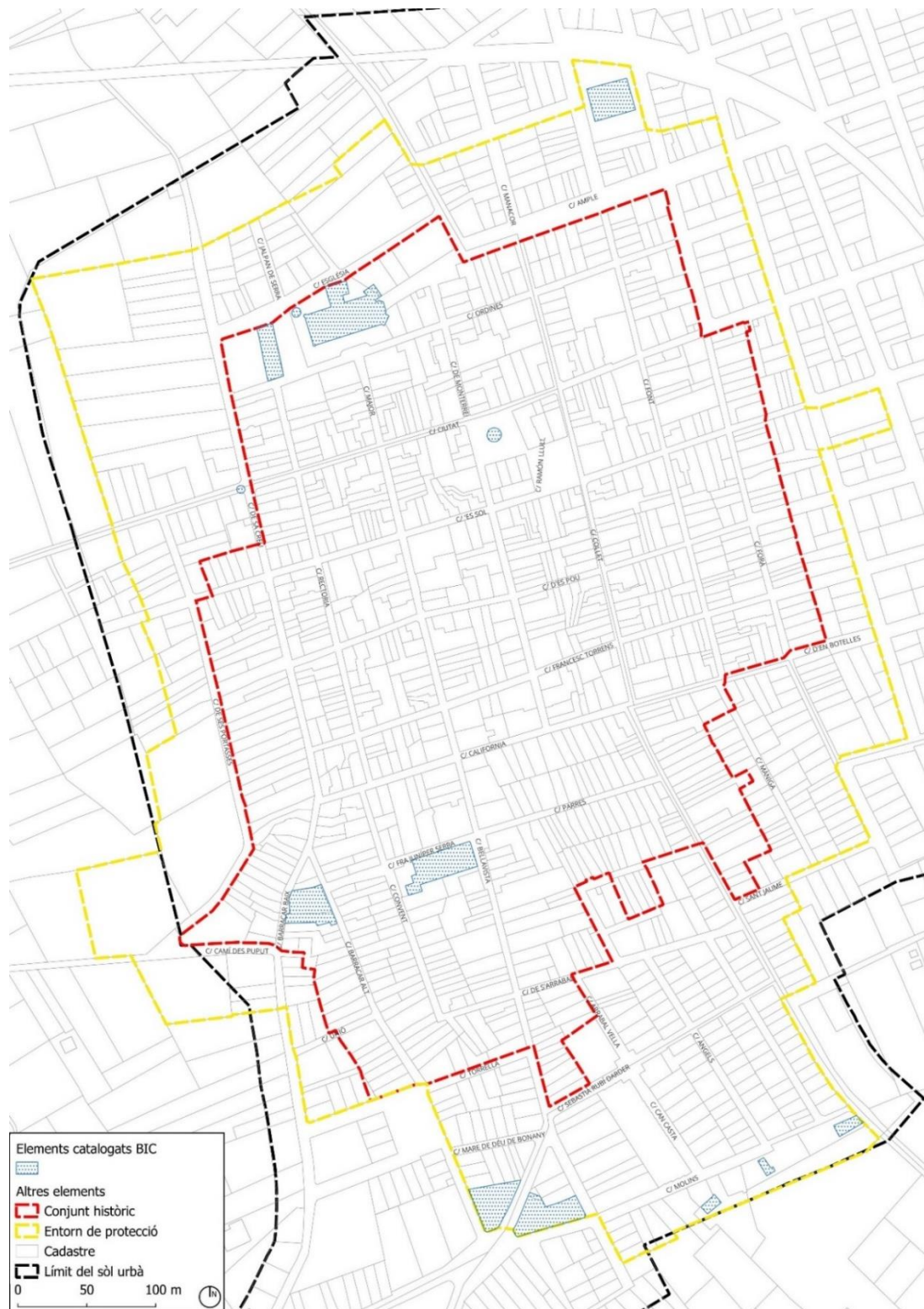


Figura 11. Elements catalogats. Elaboració pròpia a partir del plànol 4 i 5 (Edificis i espais a protegir) de les NS de Petra del 1995.

Aquesta informació es presenta també al plànol informatiu PI-09.

6.5.5 Xarxa viària

El traçat actual dels carrers parteix de la pobla planificada amb traçat ortogonal dissenyada per les Ordinacions. La característica estructura regular és un quadrat travessat per set carrers (oest-est) i set travesses (sud-nord). Aquesta regularitat només es veu alterada, mínimament, als carrers F. Torrens i Califòrnia i a l'indret de l'església i de la rectoria, construïda a finals del XVI i que novament va modificar el traçat.

Tal com pot veure's en la següent (figura 12), l'amplada mitjana d'aquests carrers és d'entre 4 i 5 metres, arribant algun cop als 3 (carrer d'en Font). Conserva també una amplada mitjana entorn dels 4 metres la zona del nucli primitiu, carrers del Barracar alt i baix i els seus paral·lels, carrer des Convent i carrer Major.

Tal com s'ha exposat amb anterioritat, no és fins a començaments de l'Edat Moderna que el creixement s'estén fora del quadrat sorgit amb les Ordinacions. Aquest primer creixement es produeix cap al sud, amb la perllongació d'alguns dels carrers del quadrat que enllacen amb camins preexistents i obertures de nous carrers que no segueixen l'alineació del quadrat. El resultat són illetes més grans que les de 1300, i de forma trapezoidal o rectangular.

El fet determinant per al creixement cap a la zona de migjorn del nucli va ser la instal·lació dels franciscans el 1604 a la part on acabava el c/Major. Això comportà l'obertura d'una via de comunicació vers el quadrat, pel carrer Rectoria i de comunicació amb el barri del Barracar.

És precisament quan es produeix el creixement més gran del nucli (finals del segle XIX i durant tot el segle XX) que es desborda totalment la quadrícula medieval, i es creix sense cap planificació fins al 1980.

Durant aquestes centúries el poble creixerà primer cap a la tramuntana i el migjorn i després cap al llevant. Pel que fa al sud, el creixement es produeix a partir de 1887, amb l'obertura de carrers que comuniquen s'Arraval amb els molins i vers el carrer Barracar Alt. Aquests creixements compten amb carrers de cada vegada més amples.

Pel que fa a la direcció dels carrers, dintre del Conjunt històric s'hi troben vials d'una llargària considerable, els quals compten amb una única direcció i són estrets i pràcticament sense o molt poca vorera. A la zona situada entre el Conjunt històric i l'Entorn de protecció, posterior expansió urbana del barri antic, on ja s'observen vials de doble direcció, més amples i amb vorera transitable.

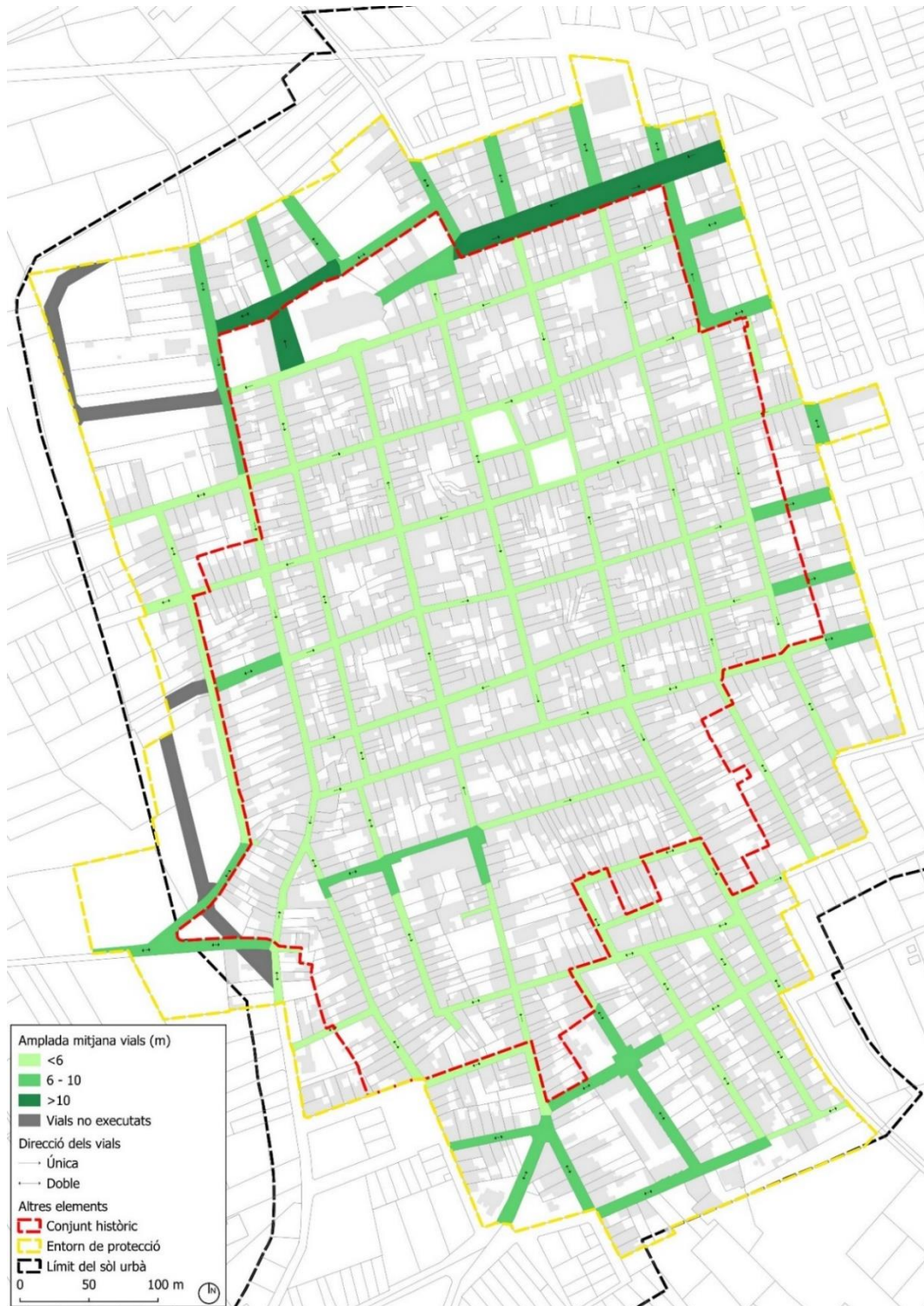


Figura 12. Amplada mitjana i direcció de vials. Font: Elaboració pròpia.

Aquesta informació es presenta també al plànol informatiu PI-12.

6.5.6 Anàlisi de les visuals del BIC

De cara a la protecció del Conjunt històric és també imprescindible analitzar les visuals del nucli des dels principals punts d'accés des dels quals es tenen vistes sobre els béns que estan dins del Conjunt o de l'Entorn de protecció.

A causa de l'orografia de l'àmbit és des de les tres zones d'observació marcades (Ma-3340, carrer d'en Botelles i camí d'es Puput) que s'obtenen les majors visuals cap a l'àmbit del BIC. Mitjançant sistemes d'informació geogràfica (SIG) s'han visualitzat, en colors diferents, els elements visibles des dels punts marcats en cada un dels àmbits d'observació.

D'acord amb el que es representa a la següent figura 13, les zones d'observació 1 i 2 (camí d'es Puput i carrer d'en Botelles respectivament), es corresponen amb camins, de doble sentit, només d'un carril de circulació per sentit. Tenint en compte la velocitat màxima permesa en aquests camins, que és d'uns 45 km/h, per la morfologia de la via, s'han establert cinc punts d'observació, separats 45 metres entre ells. Per a la zona d'observació 3 (carretera Ma-3340), que es correspon amb una carretera secundària, de doble sentit, de dos carrils per sentit, i en la qual la velocitat màxima és d'uns 90 km/h, per la morfologia de la via, s'han establert cinc punts d'observació, separats 90 metres entre ells.

De la informació resultant d'aquest procés d'anàlisi, a la figura 13 es mostra com són la parròquia de Sant Pere i l'església de Sant Bernadí els elements que més es veuen i, per tant, sobre els quals seria convenient proposar una protecció ambiental que no permeti l'alteració de les visuals.

Les edificacions més vulnerables als possibles canvis que puguin ocasionar les noves edificacions que se situen entre l'Entorn de protecció i el Conjunt històric, són les ubicades a l'oest del nucli urbà. Aquesta és l'àrea que més vulnerable, tant per la morfologia de l'orografia com pel tipus d'ús del sòl.

L'objectiu d'aquesta anàlisi de la visibilitat és el de poder establir l'àmbit o el tipus d'edificacions en què el pla especial haurà de generar una regulació específica que permeti preservar el paisatge urbà de Petra, així com garantir la visibilitat d'elements singulars, característics del nucli.

Les edificacions representades en un color obscur, són aquelles que es veuen, com a mínim, des de dues zones d'observació diferents. Solen ser aquelles edificacions més altes o situades als punts més elevats dels pobles, i generalment són de caràcter religiós.

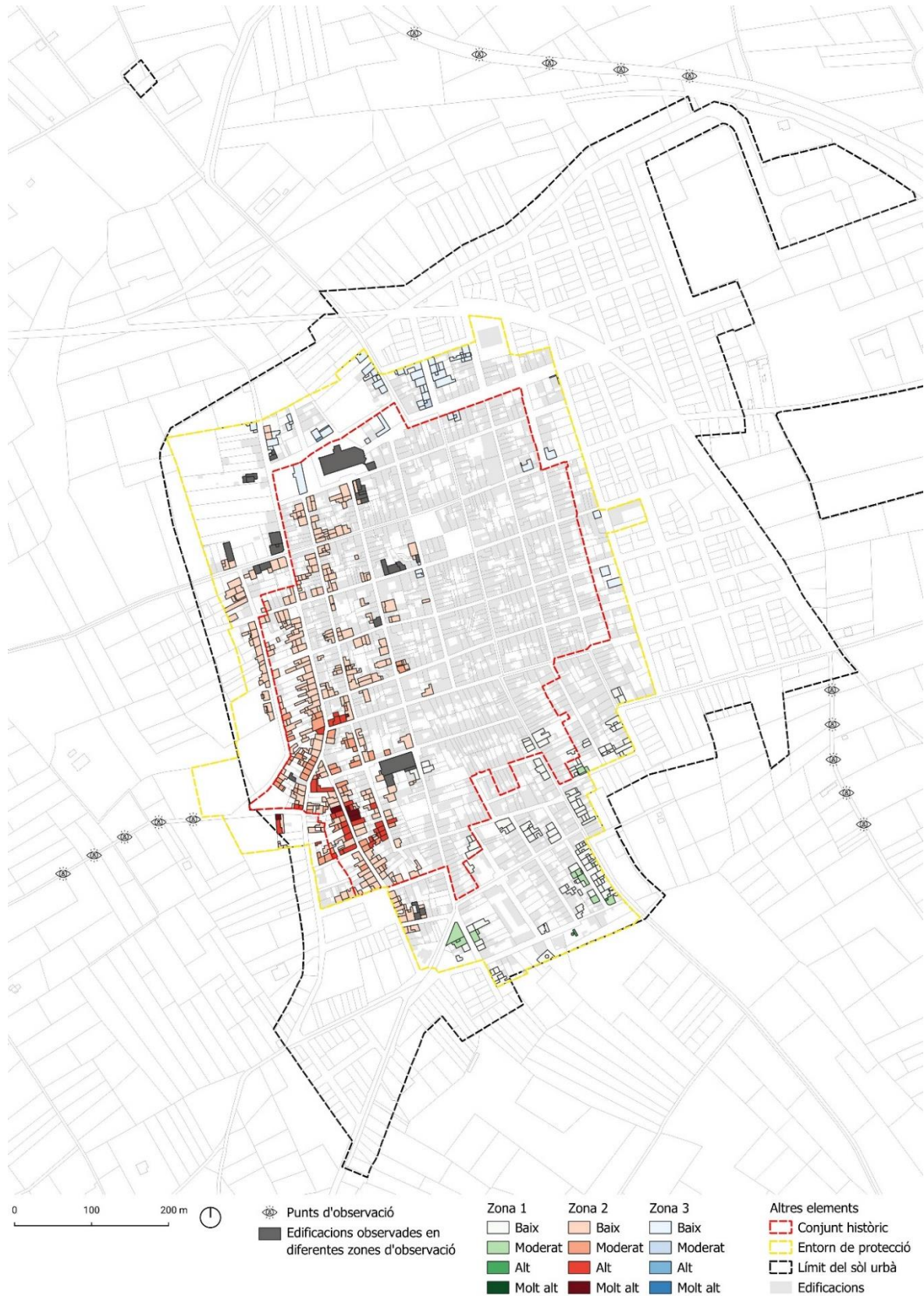


Figura 13. Visuals del BIC. Font: Elaboració pròpia.

Aquesta informació es presenta també al plànol informatiu PI-13.

7 MOTIVACIÓ

El Pla Especial del Conjunt Històric de Petra es redacta en compliment de l'establert a l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears (d'ara endavant, Llei 12/1998) segons el qual:

"2. Quan es tracti d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, l'ajuntament corresponent haurà d'elaborar un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent, que compleixi les exigències d'aquesta llei. L'aprovació d'aquest instrument de planejament requerirà l'informe favorable de la Comissió Insular del Patrimoni Històric. S'entendrà emès informe favorable pel transcurs de tres mesos des de la presentació de la proposta de planejament."

Aquest Pla especial es redacta amb objectius i plantejaments basats en el vessant històric, arquitectònic i ambiental dels elements que configuren la imatge del Conjunt històric, els quals es tenen en compte a l'hora de fer una proposta que, al mateix temps que preveu la protecció i conservació de l'àmbit, doti d'eines i de mecanismes pensades des de la necessitat de veure el Conjunt com un espai viscut que requereix la facilitació de la gestió i tramitació de les necessitats urbanístiques i patrimonials dels seus veïns i veïnes.

8 OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

El Pla Especial concreta la protecció i la conservació del BIC i del seu entorn de protecció, fent-la compatible amb un desenvolupament urbanístic controlat i minimitzat, que permeti mantenir les activitats privades i públiques que garanteixin la viabilitat del nucli.

Segons l'article 39.1 de la Llei 12/1998: *"En els plans o instruments urbanístics de protecció dels conjunts històrics es catalogaran, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, els elements que formen el conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i del seu entorn. Es dispensarà una protecció integral als immobles declarats béns d'interès cultural que pertanyin al conjunt. Per a la resta dels immobles, s'establirà un règim adequat i especial de protecció per a cada cas."*

Els objectius generals bàsics del Pla Especial de Protecció són:

- I. La protecció del patrimoni històric i cultural.
- II. L'adequació de l'ordenament urbanístic per garantir l'ús i el manteniment de l'espai.

Aquests dos objectius poden semblar, a priori, contradictoris ja que les limitacions urbanístiques poden dificultar el manteniment de les edificacions, tant per factors burocràtics com econòmics i de comoditat; i viceversa.

Tanmateix, el Pla Especial s'ha de centrar a compatibilitzar aquests dos objectius bàsics i permetre, així, una adequada preservació del patrimoni històric i cultural i de les característiques principals del Conjunt històric, alhora que es compatibilitza aquesta protecció amb les necessitats urbanístiques i els usos i activitats diàries de la població.

Així, els objectius específics marcats són els següents:

- + Protecció del patrimoni, tant edificacions, com espais urbans i altres elements destacats que cal preservar per tal de mantenir les característiques pròpies del Conjunt.
- + La creació d'un marc normatiu que permeti compatibilitzar les necessitats urbanístiques, però també de vida diària de les veïnes i veïns amb la preservació dels valors característics, arqueològics, històrics i culturals del BIC del Conjunt històric de Petra.
- + Posar en valor el Conjunt com espai d'història, de cultura i d'identitat, dotant, al mateix temps, dels instruments necessaris per a una adequada gestió patrimonial.
- + La creació d'un inventari dels immobles d'acord amb paràmetres tipològics, històrics, d'estat de conservació, entre d'altres. Aquest inventari és la base que permet identificar elements a catalogar de forma individual i també mitjançant la detecció d'ambients o fronts que compten amb un valor de conjunt, que permet la inclusió de les edificacions en diferents nivells de protecció i també la definició de les intervencions permeses.
- + La regulació equilibrada de les intervencions urbanes per aconseguir la seva integració ambiental i morfològica en el conjunt històric.
- + Contribuir a la recerca arqueològica, patrimonial i històrica del BIC que enriqueixi i posi a disposició de totes les persones interessades el coneixement entorn a les seves edificacions i espais urbans.

9 ALTERNATIVES DE PLANIFICACIÓ

Per a la consecució dels objectius descrits és necessari estudiar i analitzar el teixit edificatori, la trama urbana i les visuals del Conjunt històric en detall per tal de poder identificar i definir les característiques pròpies de l'àmbit i al mateix temps realitzar una proposta d'ordenació, protecció i gestió que en permeti la conservació, sense que aquesta suposi un entrebanc per al desenvolupament urbanístic i patrimonial.

La materialització dels objectius marcats, mitjançant l'elaboració i aprovació del PEP (incloent el Catàleg, la normativa de protecció i general, l'inventari de béns...), es concreta necessàriament en 4 factors bàsics en la proposta de PEP:

1. Protecció de les edificacions

Mentre que els nivells de protecció de Catàleg venen determinats per la LUIB, és competència del PEP establir la protecció de les edificacions generals incloses al conjunt històric. D'entre totes les edificacions, s'han de diferenciar els immobles de tipologia tradicional de la resta.

Cal que la proposta del PEP determini l'abast de la protecció de les edificacions generals de tipologia tradicional del Conjunt. Aquesta protecció pot afectar únicament la façana o parts exteriors visibles des de la via pública dels béns, o bé pot incloure també la volumetria. Fins i tot es pot optar per una protecció íntegra de les edificacions.

2. Intervencions permeses a les edificacions

Com en el cas anterior, els nivells de protecció es divideixen en dos grans grups: els béns catalogats i els béns classificats de protecció general de conjunt. Per als béns catalogats es permeten, de forma gradual d'acord al nivell de protecció atorgada (A, B, C) més intervencions en les edificacions. Cal fer menció que el nivell D s'assimila a la protecció A.

Per tant, la proposta del PEP haurà de determinar les intervencions permeses en les edificacions generals del Conjunt, especialment en aquelles de tipologia tradicional.

3. Ordenació proposada, qualificacions i àmbits de gestió

El PEP ha de determinar l'ordenació específica de l'àmbit BIC, amb l'establiment de qualificacions específiques, paràmetres d'edificació i usos permesos, així com la delimitació d'àmbits de gestió.

Aquesta ordenació pot ser de nova creació o es pot ajustar, totalment o parcialment, a la normativa urbanística vigent.

4. Alteració del parcel·lari

El PEP ha de determinar les possibilitats relatives a les alteracions cadastrals, en base a l'estructura parcel·laria general que es pretén obtenir, podent, així, mantenir en major o menor mesura l'estructura que encara es conserva a l'actualitat.

En aquest marc, partint de les diferents propostes per als 4 factors anteriors, s'analitzen diferents alternatives d'ordenació. Aquestes alternatives, de la 0 a la 3, presenten un Pla Especial de Protecció de menys a més conservador, en termes de protecció del patrimoni i de les característiques pròpies i l'estat del nucli històric.

- **Alternativa 0. No actuació**

Aquesta alternativa suposa mantenir la situació actual del Conjunt, sense realitzar una proposta de conservació patrimonial, ni d'ordenació urbanística, ni paisatgística. D'aquesta manera, al no proposar-se mesures concretes d'intervenció sobre el patrimoni d'acord a les característiques singulars d'aquest conjunt, seran d'aplicació només els criteris generals que des de l'òrgan competent en matèria de patrimoni històric del Consell, puguin establir-se.

Aquest escenari implica que per a l'atorgament de llicències d'obra o intervencions en qualsevol element inclòs en el Conjunt històric serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, en aplicació de l'article 37.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

- **Alternativa 1. Conservació mínima del Conjunt**

En aquest cas es proposa la conservació del Conjunt històric, només en aquelles parts visibles des de la via pública per als elements no catalogats de tipologia tradicional, incloent les cobertes, les obertures i l'estructura compositiva i acabats exteriors.

En aquestes edificacions tradicionals també s'hi permetrien totes les intervencions que no suposin una alteració visible de l'exterior de l'element. Només quedarien prohibides les intervencions de demolició completa i nova planta, a excepció de l'edificació de nova planta amb manteniment de la façana anterior.

S'admetria la segregació de parcel·les, sempre i quan s'obtingui un superfície i façana mínima. Aquesta segregació no suposaria increment d'aprofitament o intensitat d'ús residencial o turístic.

Pel que fa a la proposta d'ordenació, es mantindrien les característiques principals de les qualificacions establertes a la normativa urbanística vigent.

- **Alternativa 2. Conservació major del Conjunt**

En aquesta alternativa, per als elements no catalogats de tipologia tradicional es proposa el manteniment de les característiques tipològiques de l'edificació més enllà de la façana visible. Es mantendrien la volumetria existent en l'edificació principal o en els primers dos aiguavessos i en les tipologies de coberta, les obertures existents o l'estructura compositiva, així com els acabats exteriors.

En canvi, aquesta opció altermetria realitzar les mateixes intervencions i segregacions parcel·làries que l'alternativa anterior.

En relació amb la proposta d'ordenació, s'ajustarien les característiques principals de les qualificacions establertes per la normativa urbanística vigent amb l'objectiu que les edificacions de nova planta mantinguin les característiques pròpies del conjunt històric.

Alternativa 3. Conservació estricta del Conjunt històric

En aquest cas, als elements no catalogats de tipologia tradicional se'ls atorgaria un major nivell de protecció amb l'objectiu de conservar-los íntegrament, tant les parts com la volumetria, i no s'hi permetrien les intervencions de reestructuració, ampliació, nova planta i demolició. Només s'hi podrien realitzar les obres de condicionament necessàries de confort i necessitats que garanteixin la continuïtat de l'ús: intervencions de conservació o manteniment, restauració, consolidació, rehabilitació parcial i reconstrucció.

Respecte la proposta d'ordenació, es crearia una qualificació urbanística única per tot l'àmbit del Conjunt amb el propòsit de mantenir les característiques actuals de l'àmbit del Conjunt històric de Petra.

Pel que fa al parcel·lari, es mantindria l'existent, sense possibilitat de realitzar cap segregació.

La valoració de les diferents alternatives s'ha de realitzar necessàriament a partir del grau de consecució dels objectius marcats, en base a la proposta sobre cada un dels factors.

L'alternativa 0 o de no actuació es descarta ja amb la preparació del present Document d'avanç del Pla Especial, el qual pretén, amb major o menor mesura, complir els objectius bàsics i específics.

Per la seva banda, l'alternativa 1 atorga una certa protecció al Conjunt històric, però de manera molt limitada pel que fa als elements protegits. Mentre que les possibilitats urbanístiques són

considerablement elevades, la proposta no implica un manteniment a llarg termini de les característiques principals del Conjunt, que es poden veure desvirtuades fàcilment, especialment per les noves edificacions.

L'alternativa 2 incrementa el grau de conservació de les característiques pròpies del Conjunt històric així com la integració de les noves edificacions, mitjançant una major protecció dels elements i amb una adequació de les qualificacions previstes a la normativa vigent. Amb això també s'aconsegueix que les edificacions de nova planta mantinguin les característiques pròpies del Conjunt històric de Petra. Per altra banda, es permeten les segregacions i les intervencions, excepte les de nova planta i demolició completa, cosa que flexibilitzaria les opcions urbanístiques dins l'àmbit. Tot això permet compatibilitzar millor la protecció del patrimoni amb els usos i activitats de la població,

Finalment, l'alternativa 3 preveu una protecció íntegra dels béns i l'establiment d'una qualificació única per a tot el conjunt. Això suposa un grau de protecció molt elevat del patrimoni i l'entorn del Conjunt històric, assolint nivells de museïtzació de l'àmbit, amb molt poca capacitat d'alterar el seu estat. Això implica, però, que les possibilitats urbanístiques són molt escasses, només podent-se realitzar obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i condicionament. A llarg termini, aquesta opció pot arribar a ser contraproductiva a causa de les dificultats en el manteniment i actualització de les edificacions, arribant a quedar en desús i abocant el Conjunt històric a l'abandonament progressiu.

Queda patent, doncs, que l'alternativa 2 ofereix una major grau de conservació del patrimoni i a la vegada permet compatibilitzar-la amb els usos i necessitats de la població, tant urbanístiques com de realització d'activitats i vida diària. En aquest sentit, l'alternativa 2 és la més òptima a llarg termini per garantir, de la manera més equilibrada possible, els objectius bàsics marcats pel PEP.

10 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA: LÍNIES D'ACTUACIÓ DEL PEP

Una vegada determinada la millor alternativa d'ordenació, en base als objectius marcats i els factors que han de materialitzar-los, es descriuen les línies d'actuació que guien el desenvolupament del PEP i a partir de les quals han de crear-se els diferents mecanismes normatius que permetin assolir els objectius marcats:

1. **Conservació de les característiques tipològiques del Conjunt històric**, tant en els aspectes arquitectònics com ambientals:
 - a. Conservació arquitectònica.

Treball a dos nivells diferents: de teixit edificatori i de trama urbana.

En base al primer, valorar l'edificació principal de cada parcel·la, avaluant el seu estat de conservació, classificant-la dins una tipologia edilícia i al mateix temps dins un nivell de protecció (catalogant-la o no), tot definint les intervencions permeses i les inadequacions conforme les característiques tradicionals i pròpies del Conjunt. En base al segon nivell, es proposa la identificació d'ambients, catalogant-los amb l'objectiu de preservar les seves característiques històriques i singulars, representant un nivell entremig entre les edificacions i el Conjunt.

Això pot aconseguir-se de dues maneres complementaries entre elles:

- i. Realització de tasques de treball de camp, relacionades amb la identificació dels bens immobles i del teixit urbà.

Es farà un inventari de tot el parcel·lari, els qual recull en trams de carrer, detallant-se parcel·la a parcel·la de forma individualitzada:

- Informació de tram de carrer: Número de parcel·les, ús existent predominant, estat general de conservació, resum de tipologies edilícies, número d'elements catalogats, criteris d'ordenació, resum de les intervencions permeses en l'edificació.
 - Informació per parcel·la: codi de parcel·la, número de carrer, referència cadastral, superfície de parcel·la, superfície construïda, ús existent, número de plantes, any de construcció, tipologia edilícia, nivell de protecció, edificació visitada, inadequació detectada, observacions.
- ii. Desenvolupament d'una normativa de Pla Especial de Protecció (Conjunt històric i Entorn de protecció) i de Catàleg.

La normativa ha de contenir els mecanismes necessaris per a assegurar la conservació arquitectònica del Conjunt històric. La proposta és la següent:

1. Definició de les tipologies edilícies
2. Establir nivells de protecció de les edificacions generals de conjunt històric o de Catàleg.
3. Establir intervencions en edificació per nivell de protecció.
4. Definir inadequacions de les edificacions que requereixen d'adaptacions concretes per tal de mantenir les característiques pròpies de les edificacions tradicionals.

b. Conservació ambiental

- i. Treballar a nivell de Conjunt històric la preservació del seu paisatge. Analitzar les edificacions i el teixit mitjançant la definició d'ambients com espais urbans edificats constituïts pel conjunt patrimonial de les façanes que conformen les construccions consecutives de dos fronts oposats d'un mateix carrer, entre dues o més travessies contigües, així com places, placetes i altres indrets en àmbit urbà o periurbà considerats.
- ii. Manteniment del parcel·lari existent, a excepció d'aquelles parcel·les de les quals en puguin resultar parcel·les d'una superfície mínima de 300 metres i 15 metres lineals de façana, sempre i quan no es pugui obtenir una major edificabilitat de la que es permetia sense segregat-les.

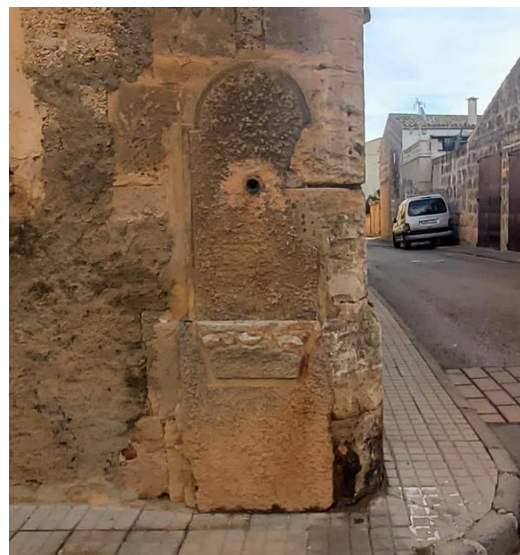
- iii. Manteniment de les alineacions existents.
 - iv. Incorporar normes de protecció i intervenció en el paisatge amb l'objectiu de conservar l'expressió de l'actual caràcter i imatge de la vila. Aquestes han d'afectar tant a l'àmbit del Conjunt històric com al seu Entorn de protecció.
2. Realitzar una **proposta d'ordenació** i un plantejament general de la normativa que garanteixi el manteniment i la recuperació, en el cas que s'hagi perdut, del caràcter urbanístic i de la percepció del Conjunt.
- a. Revisar els volums i alçaries de les edificacions permeses per tram de carrer.
 - b. La conservació de les tipologies edilícies d'interès patrimonial i tradicionals ha de suposar el manteniment dels volums d'aquestes, per tal de no desvirtuar-les.
3. Definició d'unes **normes de protecció i intervenció en el paisatge** per les que ha de regir-se, també, l'àmbit inclòs dins l'**Entorn de protecció**.
- a. En compliment de l'article 41.3 de la Llei 12/1988, el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé.
 - b. Les noves construccions de l'entorn de protecció, a més de respectar la normativa urbanística que els correspongui en funció de la seva qualificació, hauran d'incorporar les mesures de les normes de protecció i intervenció en el paisatge.
 - c. Així mateix, haurà de prohibir-se qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.
4. **Elaborar un Catàleg de protecció i procurar el control arqueològic**, que compti, previ a revisió, amb els següents bens:
- Jaciments arqueològics
 - Escultura monumental religiosa i heràldica
 - Arquitectura religiosa
 - Arquitectura civil
 - Béns etnològics
 - Béns d'interès industrial
 - Béns d'interès paisatgístic i ambiental
 - Xarxa viàries i obres d'enginyeria

Les fitxes individuals dels elements comptaran amb informació de situació, localització, ús, dades cadastrals, urbanístiques, de la classificació de l'element com a catalogat i el seu nivell de protecció. A més, haurà de descriure's l'element i aportar notes històriques. També s'haurà de detallar l'estat de conservació (general, interior, exterior, causes de deteriorament, perills eventuals, treballs realitzats) i la regulació de les intervencions (preferents i permeses), aportar informació bibliogràfica, un plànol d'ubicació i adjuntar fotografies.

Quant a l'Entorn de protecció, és necessari preservar els immobles i espais públics que formen l'espai visual i ambiental immediat i aquells elements urbans sobre els que qualsevol intervenció pugui afectar negativament en la percepció del propi bé, en aquest cas, del Conjunt històric.

Exemple de Béns etnològics.

Fonts públiques:



Vorerres:



5. Detallar una **guia de bones pràctiques** per a l'aplicació de les Normes de protecció i intervenció en el paisatge del BIC.

Les guies de bones pràctiques solen definir-se en base a les característiques pròpies de les edificacions d'interès patrimonial i tradicional existents i també en base a aquells elements o parts d'edificacions considerades inadequades i que desvirtuen el caràcter del Conjunt. Això permet valorar i avaluar els cromatismes, materials, entre d'altres aspectes que aquesta guia vol tenir present com a bones pràctiques i oferir a les veïnes i veïns que formen part del Conjunt històric de Petra i del seu Entorn de protecció, per tal que sigui de més fàcil aplicació.

Tot seguit es presenta un exemple d'elements sobre façana que desvirtuen el caràcter del Conjunt:



També es presenta un exemple de la utilització de materials actuals que pel seu cromatisme contribueixen a no desvirtuar el caràcter el nucli:



II. DOCUMENTACIÓ CARTOGRÀFICA

Codi	Títol	Escala
PI-01	Parcel·lari	1:2.000
PI-02	Topogràfic	1:2.000
PI-03	Sòl vacant	1:2.000
PI-04	Codificació parcel·lari	1:2.000
PI-05	Equipaments i Espais públics	1:2.000
PI-06	Ordenació vigent	1:2.000
PI-07	Percentatge ocupació parcel·les	1:2.000
PI-08	Alçades edificacions	1:2.000
PI-09	Elements catalogats BIC	1:2.000
PI-10	Any edificacions	1:2.000
PI-11	Direcció vials i estació tren	1:2000
PI-12	Amplada i direcció vials	1:2.000
PI-13	Visuals	1:2.250
PI-14	Parcel·les incrementar o minvar edificabilitat	1:2.000

La documentació corresponent a l'Avanç del **Pla Especial de Protecció del BIC Conjunt històric de Petra** ha estat redactada per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, novembre de 2024

En representació de l'equip redactor,

Aina Soler Crespí, arquitecta