



INFORME TÈCNIC

ASSUMPTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2023 NN.SS. DE PETRA RELATIVA A «CANVI DE L'ORDENACIÓ D'UN ÀMBIT CONTIGU AL COL·LEGI PÚBLIC FRA. JUNÍPER SERRA. CAMÍ DE SON FOGÓ»

L'objecte d'aquesta modificació puntual de Normes Subsidiàries és la de resoldre un àmbit concret del planejament que no s'ajusta a les necessitats actuals del municipi.

L'actual instrument d'ordenació urbanística general vigent al municipi de Petra són les Normes Subsidiàries, 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.

La modificació puntual ha estat designada per part de l'Ajuntament i realitzada per GAAT, Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial, sense visat col·legial; i signat per Aina Soler Crespí, arquitecta, en representació de l'equip redactor.

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

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

1) Eliminar els vials en cul-de-sac que no aporten una solució de mobilitat pràctica, ni per l'àmbit, ni pel conjunt del municipi.

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

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

Es proposa una nova qualificació que caracteritzi l'àmbit amb edificacions de baixa altura, entre mitgeres i reculades de l'alineació de vial, amb àrees enjardinades a l'espai de reculada.

L'àmbit està qualificat en el planejament vigent amb la zonificació Residencial Extensiva Baixa (REB) i es proposa la requalificació d'aquest àmbit a una versió de la qualificació Urbana Jardí (UJ) ja existent al planejament urbanístic vigent (localitzada a la carretera d'entrada Ma-3310).

La nova proposta, anomenada Urbana Jardí 2 (UJ-2), modifica alguns dels paràmetres urbanístics respecte la UJ: per una banda, manté la tipologia edificatòria de la UJ, però ajustant alguns paràmetres com són l'ocupació de solar i l'edificabilitat màxima, amb la intenció d'ajustar la mida mitjana dels habitatges resultants, actualment de 360 m² per habitatge; i, per a l'altra, s'ajusta a les característiques i mida de la parcel·la de la tipologia extensiva de la qual prové l'àmbit.

Les modificacions compleixen la Llei 7/2015, Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, 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 i Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.



Per tant, INFORM FAVORABLEMENT la modificació puntual 1/2023 de Normes Subsidiàries de Petra, ja que considero és una modificació necessària, convenient i oportuna.

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

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

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

Petra, l'Arquitecta Municipal
Isabel Jaume Riera,
(Document Signat Electrònicament)

