

Subvenció d'Eficiència N.º 11

APROBADO CON MODIFICACIONES  
C. I. U. BALEARICA  
FECHA: 9 MAR 1995

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Diligencia: per hacer constar que la presente memoria, que consta de 15 paginas numeradas del 1 al 15, fue aprobada por el Ayuntamiento en pleno celebrado el dia 14 de Febrero de 1995.

El Secretario



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PETRA**

**A. OLIVER SOLER - Arquitecto**



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PETRA**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

CAPITULO I.- Introducción ..... Pag. 1  
CAPITULO II.- Adecuación a la Legislación vigente ..... Pag. 1  
CAPITULO III.- Fines y objetivos ..... Pag. 1  
CAPITULO IV.- Determinaciones del Planeamiento ..... Pag. 2  
CAPITULO V.- Cumplimiento de las determinaciones ..... Pag. 2

Petra a 18 de Diciembre de 1.992.

EL AUTOR.

Fdo. A. Oliver Soler  
Arquitecto

APROBACIÓN / RESERVA  
C. D. MALLORCA  
FECHA:



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**CAPITULO I.- INTRODUCCION.**

El término municipal de Petra, dispone como única figura de Planeamiento vigente, una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente el 29/V/1.981.

La Delimitación de Suelo califica el territorio exclusivamente en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable (rústico).

Como puede imaginarse, en la actualidad, este Planeamiento no es suficiente, dada la dinámica del municipio.

Se hace preiso un Planeamiento que ponga en manos de la Administración Municipal un instrumento de Ordenación territorial capaz de encauzar su desarrollo urbanístico.

**CAPITULO II.- ADECUACION A LA LEGISLACION VIGENTE.**

Las NN.SS. de Petra se redactan al amparo del Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio (Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana).

De acuerdo con el Art. 75 ap. b, al ser un municipio sin Plan General, definen la ordenación urbanística del término municipal de Petra.

Al ser Normas Subsidiarias de ámbito municipal, de acuerdo con el Art. 77, clasifican el territorio de la siguiente manera:

Suelo Urbano  
Suelo Apto para Urbanizar.  
Suelo No Urbanizable.

**CAPITULO III.- FINES Y OBJETIVOS.**

a).- Finalidad:

La redacción de las presentes Normas, tienen como fin el dotar al término de Petra de un Instrumento Urbanístico de Ordenación que sea capaz y válido para asumir el desarrollo Urbano de la villa a corto y largo plazo.

Esta figura de Planeamiento se considera la idónea dadas las características del término y la capacidad de gestión del Municipio.

b).- Objetivos:

- 1.- Ordenar el desarrollo urbanístico.
- 2.- Dotar al municipio del suelo necesario para Equipamientos y Espacios Libres.



- 3.- Dotar de los servicios urbanos necesarios al Suelo Urbano.
- 4.- Adecuar la trama viaria a las actuales necesidades.
- 5.- Conseguir suelo apto para urbanizar.
- 6.- Dotar al municipio de Suelo Industrial.
- 7.- Regulación mediante Normativa de la actividad edificatoria.
- 8.- Fijación de la vigencia del Planeamiento.

#### **CAPITULO IV.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.**

Para conseguir los objetivos propuestos y de acuerdo con el Art. 78 (R.D. 1/1.992) las NN.SS. de Petra contienen las siguientes determinaciones:

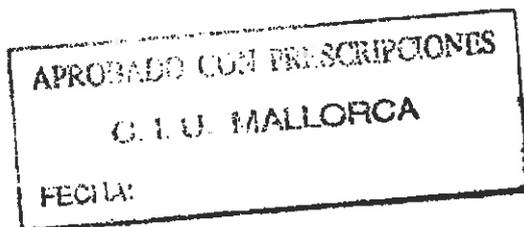
- 1.- Dotación de las Infraestructuras básicas.
- 2.- Sistemas generales de comunicaciones.
- 3.- Espacios libres y áreas verdes.
- 4.- Equipamiento comunitario.
- 5.- Delimitación de los terrenos comprendidos en:
  - Suelo Urbano.
  - Suelo Apto para Urbanizar.
  - Suelo No Urbanizable.
- 6.- Definición de Núcleo de Población.
- 7.- Asignación de usos y niveles de intensidad tanto en Suelo Urbano como en el Apto para Urbanizar.
- 8.- Redacción de la Normativa Urbanística.
- 9.- Trazado y adecuación de la red viaria con la asignación de Alineaciones y Rasantes en el Suelo Urbano.
- 10.- Delimitación de las zonas objeto de especial protección en Suelo No Urbanizable.
- 11.- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.
- 12.- En el Suelo Apto para Urbanizar:
  - Delimitación de Areas de Reparto, fijando sus aprovechamientos.
  - Así como también:
    - Proyección.
    - Dimensión.
    - Características del desarrollo.

#### **CAPITULO V.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES.**

##### **V-1.- Infraestructuras básicas.**

Son aquellos servicios urbanos mínimos precisos para poder considerar el suelo urbano como apto para la edificación.

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Otros servicios urbanos imprescindibles en Suelo Urbano.
- Alumbrado público.
- Red de Teléfonos.
- Eliminación de Residuos sólidos.



a).- Abastecimiento de agua potable:

En la actualidad se encuentra en periodo de ejecución la Red de Abastecimiento de agua potable en todo el Suelo Urbano de Petra.

La Red de Abastecimiento está compuesta por los siguientes elementos:

a-1 Pozo de captación.

Situación = C/. Romería junto Plaza de la Cruz.  
Aforo = 35.000 l/hora (funcionando al 50 %).  
Extracción = Bombas sumergibles eléctricas.  
Promedio horario = 10 h/día.

Tanto el pozo como las bombas pueden garantizar el doble del caudal que se extrae en la actualidad sin menoscabo de sus reservas.

a-2 Depósito regulador.

El agua extraída del pozo se almacena en un aljibe subterráneo de 200 m<sup>3</sup> de capacidad situado en la C/. Major esquina C/. Parras. Desde este aljibe subterráneo y por medio de un grupo de presión se impulsa el agua a un depósito elevado de 30 m<sup>3</sup> de capacidad situado en la C/. Barracar Alt desde el que se distribuye el agua por gravedad.

Este depósito se encuentra en la parte mas elevada del pueblo lo que añadido a la altura que se encuentra con referencia al nivel de la calle garantiza una presión media de distribución en la red de 3 atmósferas.

A corto plazo se llevará a cabo el alumbramiento de otro pozo de refuerzo, así como un nuevo depósito regulador de 600 m<sup>3</sup> de capacidad, situado a una cota de 20 m. por encima de la que se encuentra el actualmente en funcionamiento.

a-3 Red de distribución.

Red doblemente mallada de distribución.  
Arteria general = 150 m/m.  
Derivaciones ramificadas = 90 m/m.  
Derivaciones individuales = 32 m/m.  
Material = Tubería Polietileno banda azul (12 atm.).

a-4 Garantía de servicio.

1.- Censo habitantes 1.994 = 2.626 personas.  
Dotación media = 150 litros persona/día.  
Consumo medio diario = 393.900 litros.  
Aforo medio = 840.000 litros/día.  
De donde se desprende la garantía de servicio en estos momentos.

2.- Techo poblacional supuesto = 6.837 habitantes.  
Dotación media = 150 l. persona/día.  
Consumo medio diario = 1.025.550 l.  
Aforo extraíble = 1.680.000 l/día.



Teniendo en cuenta el proyecto de alumbramiento de otro pozo que descargaría al actual se comprueba que el servicio está garantizado.

**a-5 Calidad del agua.**

El agua de la cuenca subterránea de Petra es de una alta calidad por su situación geográfica, así como por la naturaleza de los terrenos.

Composición en mg/litro:

Residuo seco = 348,9  
Bicarbonatos (CO<sub>3</sub>H) = 333,1  
Sulfatos (SO<sub>4</sub>) = 18,5  
Cloruros (Cl) = 31,2  
Cálcio (Ca) = 65,7  
Magnésio (Mg) = 27,7  
Sódio (Na) = 25,8

**b).- Evacuación de aguas residuales:**

Se encuentra en período de ejecución por fases en todo el Suelo Urbano de Petra, la Red de evacuación de aguas residuales.

La Red de saneamiento tiene el siguiente esquema:

Colector general.  
Ramales.  
Subramales.  
Acometidas individuales.

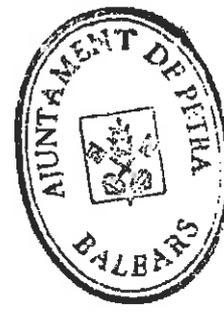
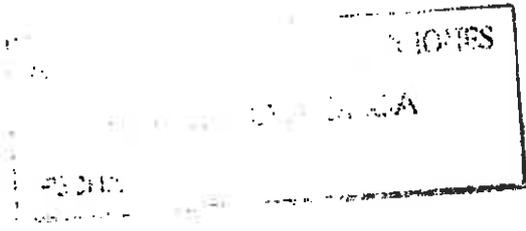
Ha entrado en funcionamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales, situada en el Tno. Municipal de Ariany. Dicha Estación depura las aguas de Petra, Sineu, Ariany y M<sup>a</sup>. de la Salut de forma moncomunada.

La red de saneamiento está en fase de prueba por lo que en tanto no entre en funcionamiento de manera definitiva y de forma continuada se deberán utilizar estaciones depuradores particulares, no permitiéndose el vertido de aguas a pozos absorbentes.

**c).- Suministro de Energía Eléctrica:**

El suministro de energía eléctrica llega a cada vivienda o solar a través de una Red de Distribución aérea que disponiendo de diversos transformadores alimenta a todo el núcleo urbano. En la actualidad la compañía suministradora GESA procede a la sustitución de los antiguos tendidos a base de postes por un cableado trenzado adosado a las fachadas.

Deberá ajustarse a la Ley sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población (BOCAIB n<sup>o</sup>. 131 del 28/10/1993).



**Otros servicios urbanos:**

**a).- Alumbrado público:**

La red de alumbrado cubre todo el perímetro del Suelo Urbano y se lleva a cabo por medio de líneas de transporte aéreo y luminarias de brazo tipo clásico o farolas con pedestal según la zona.

**b).- Red de teléfonos:**

La Compañía Telefónica Nacional de España tiene una red de distribución aérea con las líneas adosadas a las fachadas. Deberá ajustarse a la Ley sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población (BOCAIB nº. 131 del 28/10/1993).

**c).- Eliminación de Residuos Sólidos:**

Este servicio se resuelve mancomunadamente por parte de la Mancomunitat d'es Plá, se procede a la recogida de los residuos y a su eliminación posterior.

En proyecto existe el Plan Insular de Residuos Sólidos, que contempla una solución global al problema.

**V-2.- Sistemas generales de comunicaciones.**

Petra se halla en la encrucijada de antiguos caminos que hoy son carreteras:

- Petra a Santa Margarita PM-334.
- Petra a Vilafranca PM-331.
- Petra a Son Serra de Marina PM-333.
- Petra a San Juan PM-322.
- Petra a Manacor PM-332.

Por el Sur y haciendo límite de término la carretera de Palma a Cala Ratjada C-715.

**Vía Férrea:**

Se respeta el trazado de la vía férrea Palma-Artá, hoy en desuso, pero en previsión de una nueva puesta en servicio del ferrocarril.

En el núcleo urbano de Petra, hay dos pasos a nivel tenidos en consideración por FEVE y que se respetan en el Planeamiento:

- En la Carretera de Petra a Santa Margarita.
- En la Carretera de Petra a Son Serra de Marina.

**V-3.-Espacios libres y áreas verdes.**

Como espacios libres públicos Petra cuenta con las dos plazas denominadas de Fray Junípero Serra y de Ramón Llull conectadas entre sí. Ambos espacios conforman el centro del pueblo en donde se desarrollan los

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:



festejos tradicionales, esto unido a su óptima situación resulta ser el núcleo de la vida de relación de los ciudadanos. También hay una plaza denominada de la Constitución, situada junto a la Estación de Petra quedando algo apartada del centro, siendo de menor utilidad.

En lo que se refiere a Areas Verdes, Petra carece de ellas en la actualidad.

Dada la estructura urbana, así como la gran consolidación de la edificación en manzanas cerradas, la posibilidad de implantar zonas verdes se reduce a las áreas periféricas del núcleo, lo que no las haría viables por su poca utilidad.

#### V-4.- Equipamiento comunitario.

Petra está bien dotada de Equipamientos, como lo demuestra el hecho de contar con los siguientes:

Administrativo: Casa Consistorial  
Sede de Mancomunitat d'es Plá

Cultural: Museo y Casa Natal de Fray Junípero Serra.  
Edificio de las Escuelas (Biblioteca).  
Centre Cultural "Sa Católica".

Religioso: Convento San Bernardino.  
Iglesia Parroquial y Rectoría.

Escolar: Colegio Nacional E.G.B.

Sanitario-Asistencial: Unidad Sanitaria Local.  
Convento Franciscanas.  
Cementerio municipal.  
Matadero municipal.

Deportivo: Conjunto de Piscina municipal y pista polideportiva.

Transportes: Estación ferrocarril (FEVE).  
Línea autobuses.

En el Planeamiento se proyectan los siguientes:

Centro Cívico-Social: Antiguo Cuartel (Teatro).  
Complejo Polideportivo (Fútbol).

#### V-5.- Delimitación de los diferentes tipos de suelo.

##### 5-1.- Suelo Urbano:

El actual suelo Urbano, responde a la Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente el 29/V/1.981, al amparo del entonces vigente R.D. 1.346/1.976 del 9 de Abril "Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El Suelo Urbano de Petra presentaba una consolidación del 57,42 % en el año 1.981.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



En los años transcurridos desde 1.981 hasta el momento de la redacción de estas Normas, el Suelo Urbano de Petra ha visto incrementada su consolidación de una manera considerable, así como la dotación de servicios tales como red viária, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

Este Planeamiento respeta la Delimitación de Suelo Urbano, dado que se ajusta a lo prescrito en el Art. 10 del R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio "Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana".

En dicho artículo se consideran como suelo urbano aquellos terrenos que tengan alguna de las dos características:

a).- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

b).- Tener una ordenación consolidada por la edificación superior a las dos terceras partes del suelo apto para edificar.

El suelo delimitado como urbano en el núcleo de Petra, dispone en la actualidad de todos los servicios exigidos en el Art. 10 ap. a del R.D.L. 1/1992.

A pesar de disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, poseen una consolidación de la edificación superior a la que se considera necesaria para poder ser calificado como suelo urbano.

Consolidación de los terrenos delimitados como Suelo Urbano de Petra:

Superficie delimitada = 565.806 m<sup>2</sup>.

Superficie viáles y espacios libres = 134.826 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable = 430.980 m<sup>2</sup>.

Superficie consolidada:

ZGA = 155.684 m<sup>2</sup>.

CHA = 58.042 m<sup>2</sup>.

ZRIB = 74.466 m<sup>2</sup>.

ZVJ = 11.500 m<sup>2</sup>.

ZREB = 31.770 m<sup>2</sup>.

331.462 m<sup>2</sup>.

Nivel de consolidación = 76,90 %.

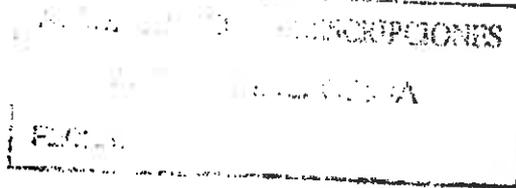
#### Propuesta de ampliación de Suelo Urbano.

Con la adecuación de la trama viária y los nuevos viales proyectados se genera suelo urbano en la perifería.

#### Dimensión del desarrollo.

Se crea una franja de Suelo Urbano con una profundidad de 20,00 m. a lo largo de los viales periféricos proyectados.

A su vez se crea una manzana edificable en el Noroeste del núcleo



urbano formada por el codo que forma la Ronda de Poniente en su extremo.

La superficie de este suelo urbano representan 43.950 m<sup>2</sup>.

#### Consolidación final del Suelo Urbano.

La consolidación de los terrenos que comprenden el Suelo Urbano ampliado es la siguiente:

Total superficie delimitada ..... 609.756 m<sup>2</sup>.  
Superficie edificable ..... 474.930 m<sup>2</sup>.  
Superficie consolidada ..... 331.462 m<sup>2</sup>.  
Nivel de consolidación final = 69,79 %.

#### 5-2.- Suelo Apto para Urbanizar.

##### 5-2-1 Residencial.

Se proyecta suelo apto para urbanizar a la entrada de Petra por la Carretera de Vilafranca en unos terrenos comprendidos entre el Camí de Bonany, Camí des Molí den Valero y la Carretera de acceso. Estos terrenos tienen buena orientación para poder ser la reserva de suelo urbano para la expansión de la villa de Petra en un futuro.

También contribuirán a mejorar el acceso al núcleo urbano desde Palma, desde un punto de vista urbanístico y estético dada la baja edificabilidad prevista y las zonas ajardinadas que se proyectan.

El desarrollo de este Suelo se llevará a cabo a través de una Plan Parcial de Ordenación.

Las parcelas catastrales que se incluyen en este suelo son las siguientes: 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563 y 564 (parcialmente) del Polígono 5.

##### 5-2-2 Industrial.

Se proyecta Suelo Apto para Urbanizar con destino Industrial (Polígono Industrial) en unos terrenos próximos a Son Dalmau, en la actualidad calificados como zona Agrícola-Ganadera y corresponden catastralmente a las parcelas 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 433, 434, 435, 436 y 437 del Polígono 11.

El desarrollo de este suelo se llevará a cabo mediante un Plan Parcial de Ordenación.

V-6.- Definición de Núcleo de Población. (Ver Normas Urbanísticas)

V-7.- Asignación de usos y niveles de intensidad.

7-1.- Usos permitidos.

7-1-1 En Suelo Urbano:

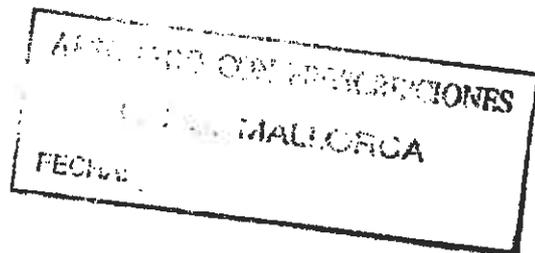
APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



- 1.- vivienda  
Unifamiliar (aislada y entre medianeras).  
Plurifamiliar (pisos con acceso común).
- 2.- Residencial  
Residencias  
Asilos  
Hogares de ancianos, de juventud, etc.  
Hostelería en general
- 3.- Comercial (solo en pl. baja)  
Comercio al por mayor y menor  
Almacenes comerciales  
Locales abiertos al público:  
Peluquerías  
Lavanderías  
Salones de belleza, etc.
- 4.- Oficinas  
Administración pública y privada  
Banca  
Seguros  
Gestorías  
Despachos profesionales, etc.
- 5.- Sanitario (Planta baja y edificio exclusivo)  
Hospitales  
Sanatorios  
Clínicas  
Dispensarios  
Consultorios, etc.
- 6.- Religioso (edificio exclusivo)  
Iglesias  
Templos  
Capillas  
Conventos  
Centros parroquiales, etc.
- 7.- Cultural  
Enseñanza  
Museos  
Bibliotecas  
Salas de conferencias  
Salas de arte  
Asociaciones  
Agrupaciones, etc.
- 8.- Recreativo (En pl. baja y edificio exclusivo)  
Espectáculos artísticos  
Espectáculos deportivos
- 9.- Deportivo (En pl. baja y edificio exclusivo)  
Locales y edificios para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.



**10.- Industrial (Planta baja)**

1ª categoría (no molesta para la vivienda)

Actividades de carácter individual o familiar utilizando maquinaria manual o motores de potencia inferior a 1 KW cada uno.

2ª categoría (compatible con la vivienda)

Talleres

Pequeñas industrias no molestas con menos de 8 empleados y motores de potencia inferior a 3 KW cada uno.

**7-1-2 En Suelo Apto para Urbanizar.**

**7-1-2-a Residencial**

Vivienda unifamiliar aislada

**7-1-2-b Industrial**

1.- Industrial (Edificio exclusivo)

Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Almacenes

Talleres

Aparcamiento-estacionamiento

Servicios del automóvil

Especiales y de seguridad

Infraestructuras

2.- Oficinas

3.- Sanitario

4.- Cultural

5.- Recreativo

6.- Deportivo

7.- Comercial (al por mayor y menor)

**7-2.- Niveles de Intensidad.**

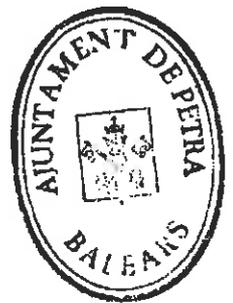
**7-2-1 Índice de intensidad de uso residencial.**

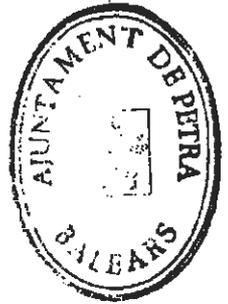
En aplicación del Decreto 27/1993 de 11 de Marzo y del Decreto 58/1994 de 13 de Mayo se definen los diferentes índices de intensidad de uso de las respectivas zonificaciones en Suelo Urbano.

Los índices propuestos se consideran como máximos en lo concerniente al nº. de viviendas posibles por solar, así como también debe tenerse en cuenta que en la aplicación de estos índices el resultado será por defecto considerándose exclusivamente el nº. entero resultante de la operación. De esta manera:

**1.- Zona General Antigua:**

Índice intensidad de uso = 1 viv./200 m<sup>2</sup> solar.





- 2.- Casco Histórico-Artístico:  
Índice intensidad de uso = 1 viv./200 m<sup>2</sup> solar.
- 3.- Zona Residencial Intensiva Baja:  
Índice intensidad de uso = 1 viv./100 m<sup>2</sup> solar.
- 4.- Zona Urbana-Jardín:  
Índice intensidad de uso = 1 viv./300 m<sup>2</sup> solar.
- 5.- Zona Residencial Extensiva Baja:  
Índice intensidad de uso = 1 viv./400 m<sup>2</sup> solar.

#### 7-2-2 Capacidad de población.

En aplicación del Decreto 27/1993 de 11 de Marzo y del Decreto 58/1994 de 13 de Mayo, para el cálculo de la Capacidad de Población prevista en estas Normas Subsidiarias de Petra, se han considerado 3 habitantes por vivienda y superficies mínimas de parcelas netas en las diferentes zonificaciones dentro del Suelo Urbano. De esta manera:

- 1.- Zona general Antigua  
Superficie de solares = 155.684 m<sup>2</sup>.  
Número máximo de viviendas previstas = 778.  
Población máxima supuesta = 2.334 personas.
- 2.- Casco Histórico-Artístico  
Superficie de solares = 58.042 m<sup>2</sup>  
Número máximo de viviendas previstas = 290.  
Población máxima supuesta = 870 personas.
- 3.- Zona residencial Intensiva Baja  
Superficie de solares (P.E) = 98.406 m<sup>2</sup>.  
Número máximo de viviendas previstas = 984.  
Población máxima supuesta = 2.952 personas.
- 4.- Zona Urbana-Jardín  
Superficie de solares = 11.500 m<sup>2</sup>.  
Número máximo de viviendas previstas = 38.  
Población máxima supuesta = 114 personas.
- 5.- Zona residencial Extensiva Baja  
Superficie de solares = 75.720 m<sup>2</sup>.  
Número máximo de viviendas previstas = 189.  
Población máxima supuesta = 567 personas

La población total supuesta en el Suelo Urbano de Petra, en aplicación de los criterios antes expuestos es de 6.837 habitantes.

Este techo poblacional se daría en la hipótesis de la saturación total del suelo urbano edificable, a base de parcelas mínimas según las diferentes zonas. Esta hipótesis, considerada la mas desfavorable para el cálculo total poblacional, si bien puede ser válida para las Zonas Urbana-Jardín y Extensiva Baja, no puede ser aceptada plenamente en las Zonas General Antigua, Casco Histórico-Artístico e Intensiva Baja dada la consolidación actual de las manzanas, así como las grandes superficies

PLANO DE CALLES Y PASAJES DEL SUELO URBANO DE PETRA  
FECHA:



construidas por vivienda, ocupada por una sola familia, cosa normal en núcleos rurales en los que la vivienda dispone de amplios zaguanes, cocherías, desvanes (sala), patios, etc.

Teniendo en cuenta lo antes expuesto, así como la vigencia del Planeamiento, puede considerarse como válido este techo de población considerado como máximo y a un largo plazo.

V-8.- Red viária en Suelo Urbano.

8-a.- Red viária:

Es la actual trama de calles y pasajes de dominio público y propiedad municipal que intercomunican las diferentes zonas dentro de los límites del Suelo Urbano.

Los viáles tienen diferentes anchuras, según se encuentre en el Núcleo Antiguo o en las zonas del ensanche.

Las calles del Casco Antiguo tienen una anchura de 6,32 m. y carecen de aceras o si las tienen son muy estrechas.

Las calles del ensanche tienen una anchura de 10,00 m. con acera de 1,00 m. en ambos lados.

8-b.- Adecuación de la trama viária:

1.- Para aliviar el centro de Petra del tráfico rodado al que se ve sometido con las correspondientes molestias y deterioro del entorno que esto conlleva, se ha proyectado la Ronda de Poniente.

Este vial crea la circulación rodada del Suelo Urbano partiendo de la entrada al núcleo urbano desde la Carretera de Vilafranca y desembocando junto al paso a nivel de la Carretera de Santa Margarita.

La Ronda de Poniente se proyecta acondicionando un tramo de la C/. P. Miguel de Petra hasta la C/. Rincón, siguiendo un nuevo trazado que salva las edificaciones existentes atravesando la Carretera de San Juan formando un giro a la derecha vá a desembocar a la C/. Alfarería junto al paso a nivel.

2.- Se proyecta la C/. Villasota que conecta las calles Sierra Gorda, Misiones, A. Perelló y Santa Bárbara en su extremo Norte.

3.- Para respetar los dos pasos a nivel que FEVE mantiene en el Suelo Urbano de Petra situados en la Carretera de Santa Margarita y la Carretera de Son Serra, se han proyectado unas vías de circulación que discurren paralelas a la vía férrea evitando los pasos a nivel de la vía por parte de las actuales calles.

4.- Se proyectan fondos de saco en las calles que no tienen continuidad en la actualidad.

5.- Se ha plasmado sobre este Proyecto, el Plan Espacial aprobado por la CPU de Baleares el 22/XII/1.978 en el que figura la calle que comunica

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



la C/. Romeria con la C/. Virgen de Bonany.

**8-2.- Alineaciones y Rasantes.**

En los planos denominados Red Viaria y Alineaciones se grafian la totalidad de la red viaria, la actual y la proyectada, así como sus Alineaciones, Rasantes y las secciones tipo de los viales proyectados.

**V-9.- Zonas en Suelo No Urbanizable.**

Constituye el Suelo No Urbanizable aquel que no es Suelo Urbano, ni Apto para Urbanizar.

El Suelo No Urbanizable se distribuye así:

Suelo Rústico (Agrícola-Ganadero).

Suelo Forestal.

Suelo Excedente.

Suelo de Especial Protección (Ley 1/1.991 de 30 de Enero).

Dentro del Suelo Rústico se encuentran:

- Parcelas rústicas con asentamiento Industrial.
- Parcelas rústicas con actividades extractivas:  
Canteras a cielo abierto  
Extracción de tierras para la industria cerámica.

La delimitación de las zonas objeto de protección en Suelo No Urbanizable se grafian en los planos denominados Areas a Proteger en Suelo No Urbanizable.

**V-10.- Orden de prioridades y plazos de ejecución.**

Las NN.SS. de Petra tendrán vigencia indefinida.

Este planeamiento podrá ser alterado por medio de modificaciones puntuales o Revisión, según sea la envergadura de los ajustes a realizar.

La Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la Revisión de las NN.SS previa audiencia del Ayuntamiento de Petra.

070  
No se fijan plazos de ejecución dada la poca capacidad de gestión del Ayuntamiento de Petra.

Si debe fijarse un orden de prioridades en la realización de la vialidad proyectada, debería empezarse por la ejecución de la Ronda de Poniente y la C/. Villasota para solucionar los problemas de la circulación rodada del municipio.

En cuanto al Suelo Apto para Urbanizar que depende del desarrollo de un Plan Parcial y para evitar el posible peligro de eternizar la situación sin que se ajecute la urbanización y sin poder concederse Licencias, se cree necesario fijar un plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de este Planeamiento y su publicación correspondiente para que los propietarios afectados decidan el Sistema de Actuación por el que deban

APROBADO CON REFORMAS



regirse, así como tener el Proyecto de Plan Parcial aprobado inicialmente por parte del Ayuntamiento de Petra.

En caso de no darse esta circunstancia se debiera proceder a una Revisión de las NN.SS. recalificándose los terrenos afectados si así lo considerase oportuno el Ayuntamiento de Petra en su momento.

V-11.- Suelo Apto para Urbanizar.

1.- Residencial (Polígono "Na Palada").

1-a Area de Reparto: Por las características del Polígono y que deberá ajustarse a un solo Plan Parcial se considera todo él como una Area de Reparto de las Cargas y Beneficios.

1-b.- Aprovechamiento tipo: Es la relación entre el aprovechamiento lucrativo expresado en metros cuadrados edificables (techo) y la superficie del Polígono.

Sup. del Polígono = 42.500 m<sup>2</sup>.  
Sup. de techo edificable = 15.040 m<sup>2</sup>.

De esta manera:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{15.040 \text{ m}^2}{42.500 \text{ m}^2} = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Uso adscrito = Vivienda unifamiliar aislada.

1-c.- Proyección, Dimensiones y Características del desarrollo: Se proyecta el Suelo Apto para Urbanizar como suelo de reserva para un desarrollo futuro de Petra emplazándose en una zona geográficamente bien situada y que mejorará el aspecto del acceso al núcleo urbano desde la Carretera de Vilafranca.

El Polígono denominado "Na Palada" en estas NN.SS. tiene una área de 42.500 m<sup>2</sup>.

Suelo destinado a viales, aparcamientos, parques y jardines = 23.700 m<sup>2</sup>.  
Suelo calificado como edificable (solar) = 18.800 m<sup>2</sup>.  
Número de solares supuestos = 47.  
Número de viviendas supuestas = 47.

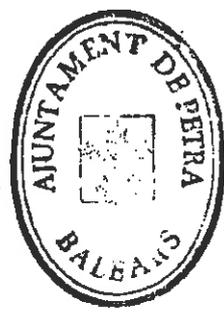
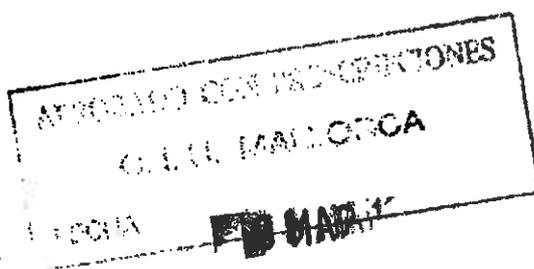
El Polígono tendrá edificación extensiva con una baja densidad formando amplias zonas ajardinadas.

El uso es estrictamente de vivienda unifamiliar aislada.

Se han previsto viales amplios con zonas de aparcamiento en superficie.

2.- Industrial (Polígono "Son Dalmau")

2-a.- Area de Reparto: Dadas las características del Polígono que se desarrollará mediante un único Plan Parcial se considera una sola Area de



Reparto de cargas y beneficios.

2-b.- Aprovechamiento tipo:

Sup. del Polígono = 107.171 m2.  
Sup. de techo lucrativo:

- Industrial = 51.442 m2.
- Comercial = 12.860 m2.
- Recreativo-Cultural = 2.678 m2.
- Sup. total techo = 66.980 m2.

De esta manera:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{66.980 \text{ m}^2}{107.171 \text{ m}^2} = \boxed{0,62 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}}$$

Uso adscrito = Industrial.

2-c.- Proyección, Dimensiones y Características del desarrollo: Se proyecta este Polígono de Suelo Apto para Urbanizar como suelo Industrial en una zona bien comunicada por estar junto a la Carretera de Petra a Manacor PM-332 y lo suficientemente separada del núcleo urbano para desarrollar plenamente sus actividades.

El Polígono denominado "Son Dalmau" tiene una superficie de 107.171 m2

Los diferentes suelos respetarán las siguientes limitaciones en lo que se refiere a superficies:

- Sup. máxima destinada a Suelo Industrial = 51.442 m2.
- Sup. máxima destinada a Suelo Comercial = 12.860 m2.
- Sup. mínima destinada a Suelo Recreativo-Cultural = 4.287 m2.
- Sup. máxima destinada a infraestructuras = 1.500 m2.
- Sup. mínima destinada a viales, aparcamiento y Espacios Libres públicos = 21.434 m2

Este Polígono será de uso industrial compatibilizándolo con otros usos complementarios de utilidad para los usuarios del Polígono como son zona Deportiva, espacios Libres y zona Recreativa-Cultural.

Petra a 18 de Diciembre de 1.992.

EL AUTOR:

Fdo. A. Oliver Soler  
Arquitecto