

MODIFICACIÓ 1/2018 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE PETRA

RESUM EXECUTIU ESTABLERT A L'ARTICLE 39 DE LA LLEI D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

1. INTRODUCCIÓ

Com s'expressava a l'exposició de motius de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i figurava també en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprovà el text refós de la llei de sòl (TRLS/2008), els procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques tenen una transcendència capital, que desborda amb molt el pla estrictament sectorial, per a la seva incidència en el creixement econòmic, en la protecció del medi ambient i en la qualitat de vida.

Per això, la Llei assegura uns estàndards mínims de transparència, de participació ciutadana real i no merament formal, i d'avaluació i seguiment dels efectes que tenen els plans sobre l'economia i el medi ambient.

En línia amb l'anterior, l'article 11 del TRLS/2008, desplaçat avui per l'article 25 del Text refós de la llei de sòl i regeneració urbana (TRLSRU) que tracta de la publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística, estableix a l'apartat 3 el següent:

En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:

- a) Delimitació dels àmbits en el que l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i l'abast de la dita alteració.*
- b) En el seu cas, els àmbits en els que es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la dita suspensió.*

En relació a l'anterior, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el Reglament general per a l'Illa de Mallorca de la LOUS, en els seus articles 39.2.e) i 82.2.e), respectivament, estableixen que en les Memòries dels instruments de planejament ha de figurar:

Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

En general, un resum és una representació abreviada i precisa del contingut d'un document, una breu redacció que recull les idees principals d'un text i que exposa breument els seus punts essencials. Un resum executiu expressiu dels extrems esmentats abans seria un resum dels documents, gràfics i escrits, de la modificació de les NS que tingués força executiva.

Atès que el resum executiu ha de ser exposat al públic juntament amb la documentació que constitueix la nova ordenació urbanística o l'alteració de l'existent, però no s'estableix que sigui objecte d'aprovació, sembla contradictori el qualificatiu d'executiu atorgat al dit resum.

Per altra banda, es pot córrer el perill que els ciutadans, a l'hora de consultar la documentació exposada, no vagi més allà o no s'interessi en la seva consulta més que del resum, i que la presència d'aquest tingui un efecte contrari al desitjat, que és el màxim grau d'informació pública. Per això cal recordar que no hi podrà trobar tota la informació necessària per conèixer l'abast de les modificacions de les NS proposades i es recomana per tant la consulta de la totalitat de plànols, normativa i memòries que formen la documentació aprovada inicialment i en fase de tramitació.

2. ÀMBIT I ABAST DE LES MODIFICACIONS.

L'àmbit en el que es modifica l'ordenació vigent de les NS de Petra és el del sòl urbà, a més de la creació d'un vial per a vianants de comunicació entre el nucli i la zona esportiva. L'abast de l'alteració que suposen les modificacions proposades és el que es descriu a la Memòria i que de forma resumida és:

2.1. MODIFICACIÓ PRIMERA. Classificació com a sòl rústic d'una franja de terrenys classificats a les vigents NS com a sòl urbà.

Els terrenys objectes d'aquest canvi de classificació, mitjançant el qual passen de l'actual classificació com a sòl urbà a la de sòl rústic, són els que constitueixen la franja perimetral del nucli urbà de Petra ubicada al nord oest i a l'oest, des de un poc abans de la carretera MA-3340A fins al Camí des Puput, com es pot veure en les següents imatges, corresponents als plànols d'informació i d'ordenació respectius.



NS VIGENTS



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La superfície de terrenys que passen d'urbà a rústic és de 9.477 m². A l'extrem sud de la franja passen de l'actual sòl rústic a sòl urbà uns 201 m² destinats a vial, per tal que no es produeixi una situació estranya en el cas d'haver de dur a terme obres de manteniment o reparació del dit tram de vial.

El motiu d'aquesta Modificació Primera neix del fet que des de l'aprovació de les NS l'any 1995, els propietaris dels terrenys no han tengut cap interès en dur a terme el desenvolupament urbanístic previst, per la qual cosa no s'ha materialitzat la construcció del vial perimetral que tenia, i té, la vocació de via perimetral i de connexió entre dos dels accessos principals al nucli urbà de Petra, la carretera Ma-3220, que uneix Petra amb Sant Joan i amb Sineu, i la carretera Ma-3340 A, que va de Petra a Ariany i segueix fins a Santa Margalida.

Aquest vial projectat a les vigents NS, malgrat la seva ubicació en sòl urbà, serviria per desviar l'actual trànsit per dins el poble i connectaria de forma més directe els dos accessos esmentats abans, la qual cosa seria una gran millora sobretot per a la circulació de grans vehicles.

Però el límit del sòl urbà de les vigents NS/1995 no és aquets vial en qüestió, ja que externament a ell hi ha una franja de sòl urbà lucratiu, amb la qualificació de Residencial Extensiva Baixa (REB).

Aquest fet provoca que la façana del poble a tot el llarg d'aquell àmbit estigui constituïda per les façanes posteriors de les futures edificacions, i els inevitables corrals amb edificacions secundàries, amb una estètica generalment inadequada.

Però també provoca un altre fet, pot ser més contraproductiu i perillós per a la circulació de vehicles i pel trànsit de vianants. El nou vial, amb vocació de suportar una

densitat de trànsit important, i amb un traçat que convidaria a una circulació, si no ràpida, sí suficientment fluida com per ser incompatible amb el trànsit de vianants i de vehicles cap a les futures edificacions construïdes en el seu marge exterior al nucli urbà.

Per aquests motius, es proposa canviar l'actual classificació de sòl urbà i passar a la de sòl rústic la franja de terrenys exteriors al vial previst i tantes vegades esmentat abans.

D'aquesta forma, s'eviten els inconvenients apuntats abans.

A més de l'anterior, es delimita l'àmbit del sòl classificat a les NS/95 com a sòl urbà que es troba en situació de sòl rural, per no haver dut a terme la seva transformació urbanística.

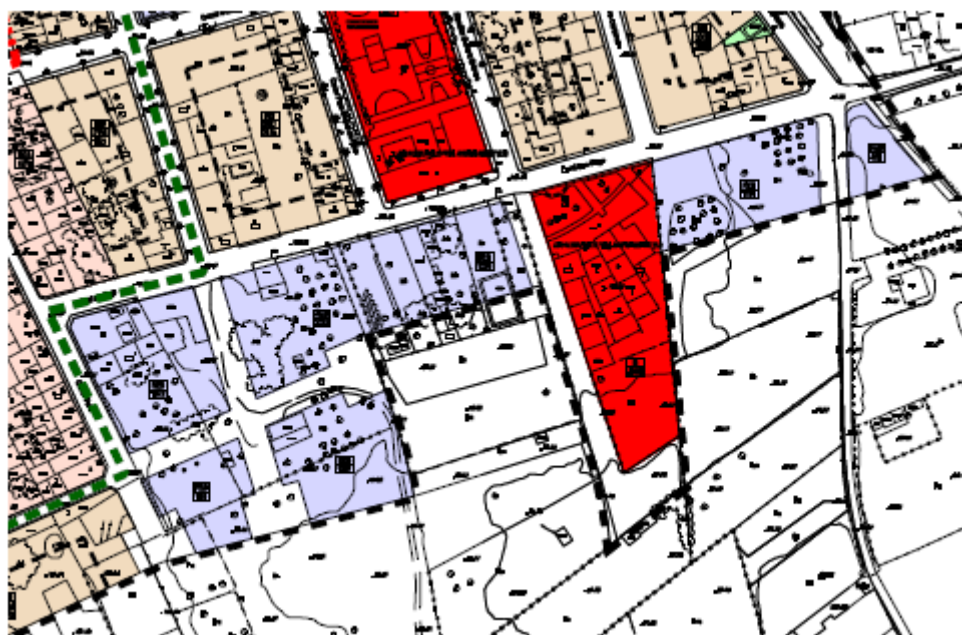
La nova classificació d'aquests terrenys com a sòl rústic resulta de l'aplicació del que estableix la Disposició transitòria onzena la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), transcrita a l'apartat 1.2.2. de la Memòria Informativa.

2.2. MODIFICACIÓ SEGONA. Canvi de l'ordenació d'un àmbit contigu al Col·legi Públic "Fra Juníper Serra".

La Modificació Segona afecta 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.

En les següents imatges es pot comparar l'ordenació de les vigents NS i l'ordenació proposada per aquesta modificació.

ORDENACIÓ ACTUAL – NS/95



NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA



Com es pot observar comparant les dues imatges anteriors, aquesta modificació consisteix en el següent:

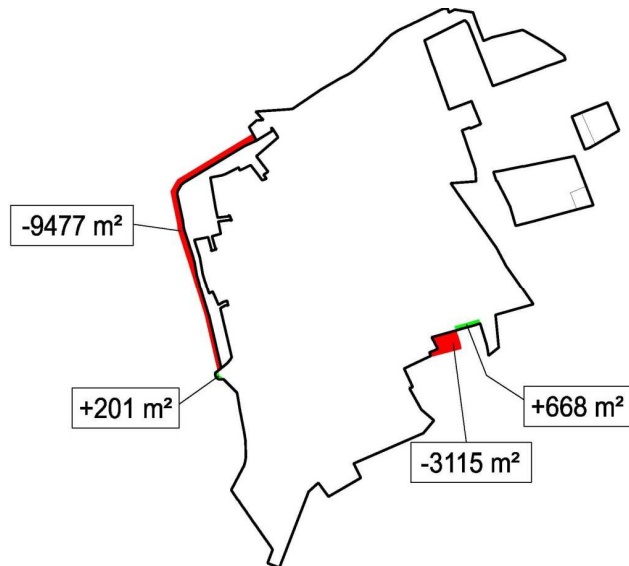
1. Canvi de classificació de sòl urbà a sòl rústic d'una superfície de 2.115 m², i de sòl rústic a sòl urbà per ajust de límits de parcel·les, d'una superfície de 668 m², la qual cosa suposa una reducció de la superfície de sòl urbà, de 2.447 m².
2. Supressió d'uns vials en forma de creu previstos a les vigents NS i no executats, amb una superfície de 2.021 m².
2. Canvi de qualificació Residencial Extensiva Baixa (REB) a una nova qualificació anomenada Urbana Jardí 2 (UJ-2), també assignada en altres àmbits en substitució a la qualificació REB, com es veurà després en la justificació i descripció de la respectiva modificació.

En el conjunt de l'àmbit objecte d'aquesta modificació es suprimeixen 7.952 m² de zona REB i es qualifiquen 7.474 m² de zona UJ-2.

Com també es veurà després, l'Índex d'Intensitat d'Ús (IIU) de la nova zona Urbana Jardí 2 (UJ-2) és 1/400, el mateix que el corresponent a la zona Residencial Extensiva Baixa (REB), que també és 1/400.

Atès que aquesta Modificació Segona suposa una disminució de la superfície de sòl lucratiu de $7.952 - 7.474 = 478$ m², també es redueix el nombre màxim d'habitatges en una unitat i una reducció de població potencial de 3 habitants.

A la següent imatge queden reflectides les superfícies de sòl que canvien la seva classificació en virtut de les descrites Modificacions Primera i Segona.



2.3. MODIFICACIÓ TERCERA. Canvi de qualificació d'alguns àmbits de l'actual zona Residencial Extensiva Baixa (REB).

La reculada mínima de les edificacions als límits laterals dels solars o parcel·les fixada a les zones qualificades a les vigents NS/95 com a Residencial Extensiva Baixa (REB) és de 3 m.

En alguns àmbits de la zona REB, l'amplària d'un nombre important de les parcel·les actuals, existents amb anterioritat a l'aprovació de les NS/95, és al voltant de 10 m, la qual cosa provoca que l'amplària de les edificacions a construir resulta d'uns 4 m, i per tant que els solars resultin pràcticament inedificables.

Per corregir aquesta anomalia, es proposa la modificació de l'actual qualificació REB per la nova qualificació Urbana Jardí 2 (UJ-2), els paràmetres de la qual són els mateixos que els de l'actual zona REB, amb l'única diferència que no es fixa reculada mínima als límits laterals.

Atès que es manté l'Índex d'Intensitat d'Ús en 1/400, la modificació no suposa variació del nombre d'habitatges ni de població respecte l'actual.

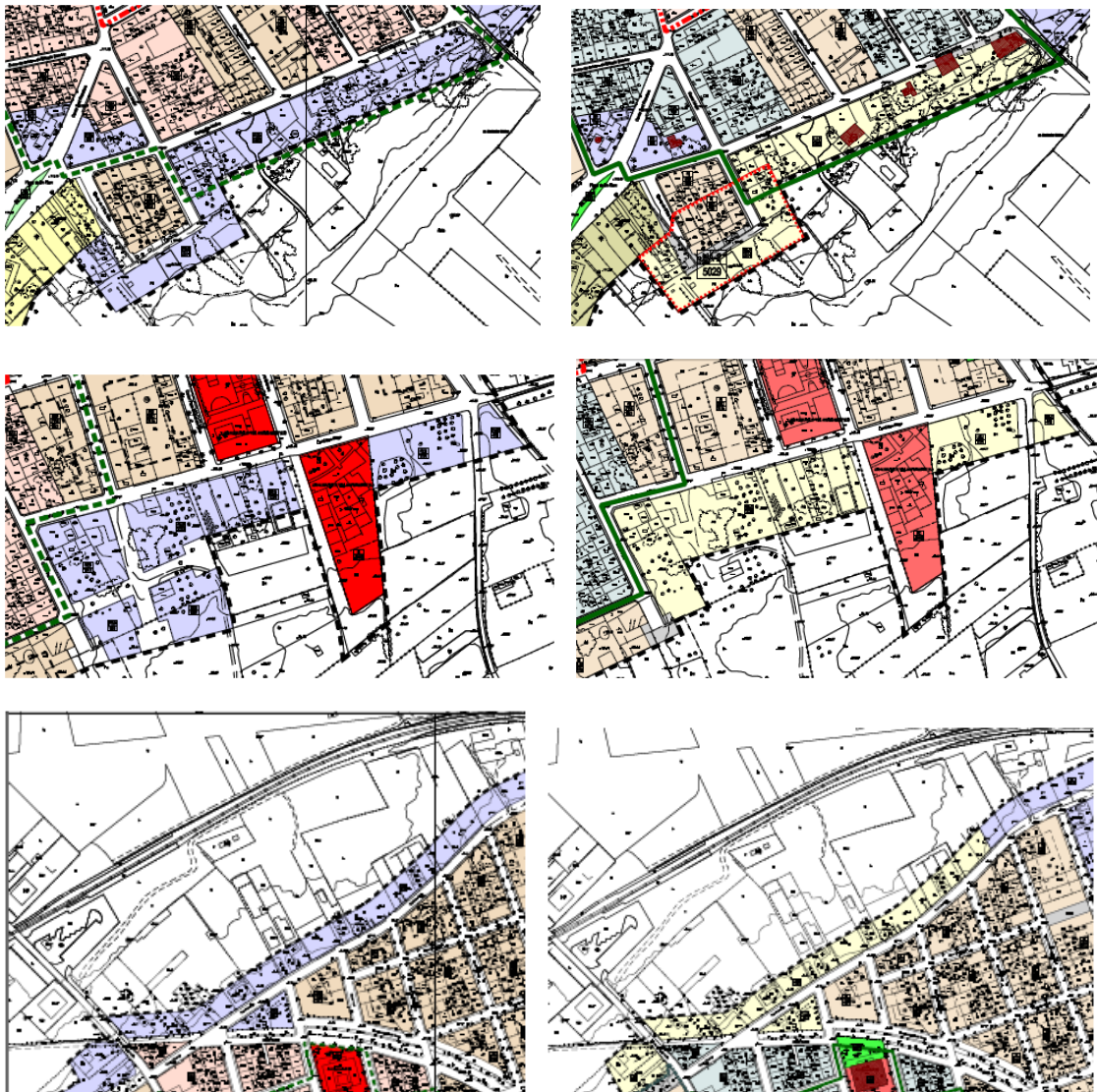
Els àmbits on es modifica la seva qualificació queden clarament identificats en els plànols d'ordenació i són els següents:

REB



UJ-2





L'actual qualificació Urbana Jardí (UJ) passa a dir-se Urbana Jardí 1 (UJ-1) i l'actual qualificació Residencial Extensiva Baixa (REB) canvia el seu nom per Residencial Extensiva (RE), ja que només ha existit i existeix una única zona Extensiva.

2.4. MODIFICACIÓ QUARTA. Assenyalament d'uns vials de nou traçat en la franja de sòl urbà perimetral del carrer de Santa Bàrbara.

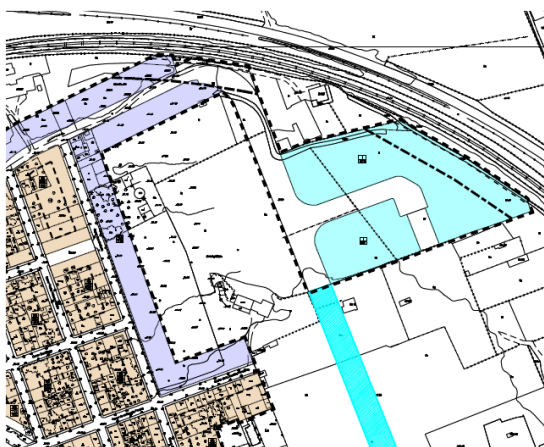
A la zona nord-est del nucli urbà de Petra, zona coneguda com a s'Hort d'en Xineta, entre l'antic nucli i la més recent zona de serveis, hi ha un àmbit de sòl rústic quasi bé envoltat en la seva totalitat de sòl urbà. Aquest àmbit és un dels que el Pla Territorial de Mallorca ha qualificat com a Àrea de Transició de Creixement (AT-C), és a dir, on potencialment és possible classificar-lo en un futur com a sòl urbanitzable.

Malgrat això està lluny de produir-se, el fet que en tot el llarg del marge est del carrer de Santa Bàrbara, que compte amb tots els serveis urbanístics, des del Camí d'es Cos fins al carrer de la Revolta Forana, en una longitud d'uns 222 metres, no existeix assenyalat cap vial que travessi la franja de sòl urbà zona Residencial Extensiva Baixa (REB), i per tant si la propietat de la dita franja de terrenys decidís edificar al llarg de

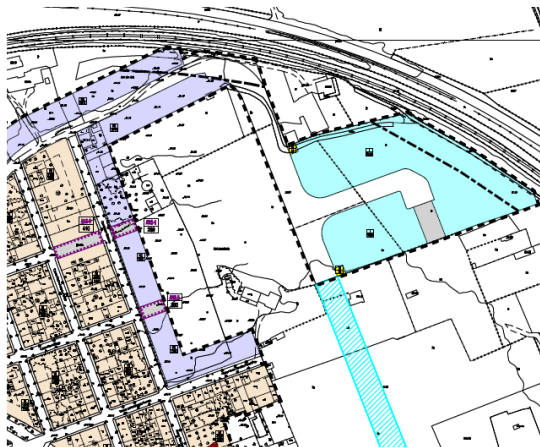
tota la façana, es crearia una situació no desitjada en l'hipotètic cas de voler connectar el carrer de Santa Bàrbara amb el futur sòl urbanitzable i a través d'aquest amb l'actual zona de serveis, comunicada avui de forma un tant precària.

Cada un dels dos nous trams de vial proposats, identificats com a ANS-4 i ANS-5, té una superfície tan sols de 200 m², la qual cosa suposa un total de 400 m², i venen a ser la continuació dels carrers de Sant Gabriel i de San Diego, respectivament.

ORDENACIÓ ND/95



PROPOSTA NOVA ORDENACIÓ



2.5. MODIFICACIÓ CINQUENA. Obertura d'un vial per a vianants en sòl rústic, de comunicació entre el nucli urbà i la zona esportiva.

La zona esportiva anomenada "Na Capitana" és un àmbit de sòl urbà separat del nucli urbà de Petra a una distància d'uns 40 metres mesurats al llarg del carrer Miquel Ramis i Moragues, única via de comunicació actual entre ambdues àrees.

Però el dit carrer és el vial que condueix a la carretera Ma-3320, que envolta Petra per l'est i condueix a Manacor.

Es creu convenient obrir un vial de traçat recte per a vianants i bicicletes, identificat com a ANS-7, d'uns 96 metres de longitud i una superfície d'uns 431 m², des del Passeig de l'Estació fins a la zona esportiva.

ORDENACIÓ ACTUAL – NS/95



TRAÇAT DEL VIAL PROPOSAT

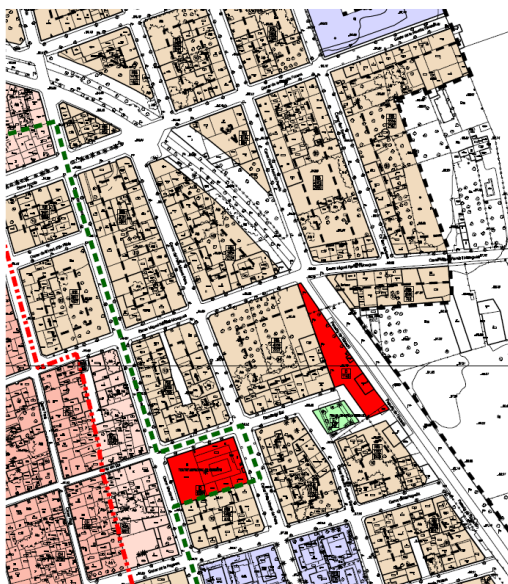


2.6. MODIFICACIÓ SISENA. Reflectir en els plànols d'ordenació les alineacions resultants del nou traçat de les vies del ferrocarril.

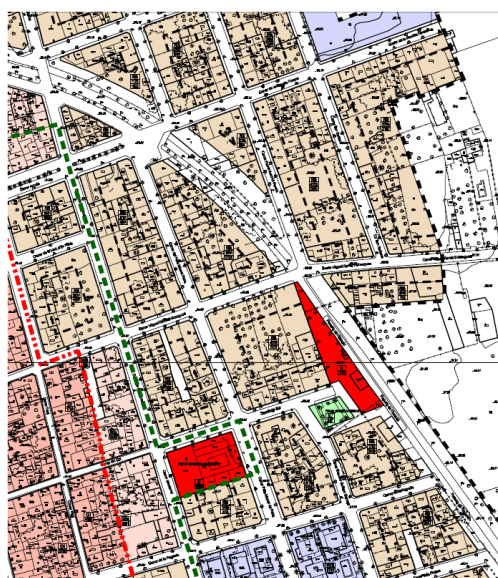
El traçat de les vies del tren Inca-Manacor va ser modificat per tal que no passés per l'interior del nucli urbà de Petra i es va desplaçar a l'exterior, pel nord i est d'aquell. La modificació del traçat i el conseqüent canvi de funcionalitat de l'antiga franja de sòl urbà afectada pel que disposa la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, va provocar la desaparició de les limitacions a la propietat dels terrenys de titularitat privada afectats fins a les hores pel que estableix la dita llei en relació a la zona de protecció i als límits de l'edificació, regulat en els articles 14 i 15, respectivament, de la llei.

La present modificació setena consisteix únicament en fixar les alineacions de les illes que varen deixar de estar afectades per les disposicions de la Llei 38/2015, sense que això tenguí més conseqüències.

ORDENACIÓ ACTUAL – NS/95



NOVA ORDENACIÓ PROPOSADA



2.7. MODIFICACIÓ SETENA. Delimitació d'una Unitat d'Actuació Sistemàtica en sòl urbà sense urbanització consolidada o en situació de sòl rural.

En l'anterior apartat 1.2.2. es transcriu la Disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017 (LUIB), la qual estableix que "els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada".

Com es pot observar en les següents imatges, existeix un àmbit de sòl urbà que a les vigents NS/95 té la classificació de sòl urbà i que es troba clarament en situació bàsica de sòl rural, sense comptar amb cap servei urbanístic.

Per aquest motiu es manté la classificació de sòl urbà però passen a tenir la condició de "sòl urbà sense urbanització consolidada" i queden sotmesos a complir amb els

deures i les obligacions establertes en el punt 2 de la Disposició transitòria onzena de la LUIB.

La delimitació de la unitat d'actuació és per possibilitar la gestió urbanística necessària per dur a terme el seu desenvolupament fins aconseguir comptar amb tots els serveis urbanístics necessaris i passar a tenir la condició de solar.

CLASSIFICACIÓ I SITUACIÓ BÀSICA ACTUAL DEL SÒL URBÀ



DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL SÒL URBÀ SENSE URBANITZACIÓ CONSOLIDADA



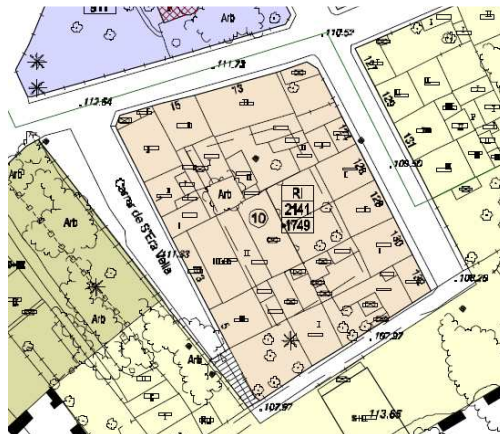
2.8. MODIFICACIÓ VUITENA. Canvi d'alineacions del carrer de s'Era Vella i d'un tram del carrer Major.

La topografia de la zona, especialment en el carrer de s'Era vella, amb uns grans desnivells que fan impossible la construcció d'un vial per a vehicles, i l'existència d'alguna edificació que marca alineació, fan convenient modificació l'ordenació i les alineacions fixades a les vigents NS de la forma que es pot veure a les següents imatges.

ALINEACIONS SEGONS NS/95



PROPOSTA D'ALINEACIONS

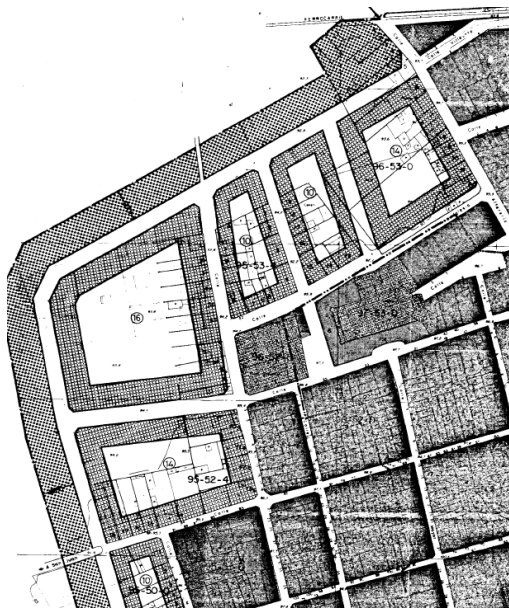


2.9. MODIFICACIÓ NOVENA. Reordenació de les alineacions d'algunes illes ubicades al nord-oest del nucli urbà. Carrer de sa Creu, carrer Falpan de Serra i altres.

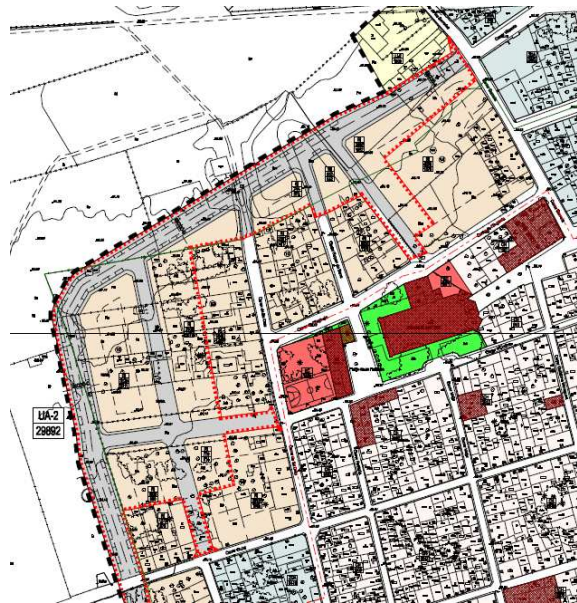
Aquesta modificació consisteix en reflectir les delimitacions d'unes determinades illes ubicades al nord-oest del nucli urbà, a partir de les alineacions de les edificacions existents i per ajustar-se a elles.

L'existència d'edificacions que defineixen alineacions dels actuals carrer de sa Creu, carrer de Falpan de Serra i altres, fa convenient ajustar el planejament a la realitat i evitar així situacions i efectes no desitjats i que poden provocar conflictes innecessaris i evitables.

ORDENACIÓ SEGONS NS/95

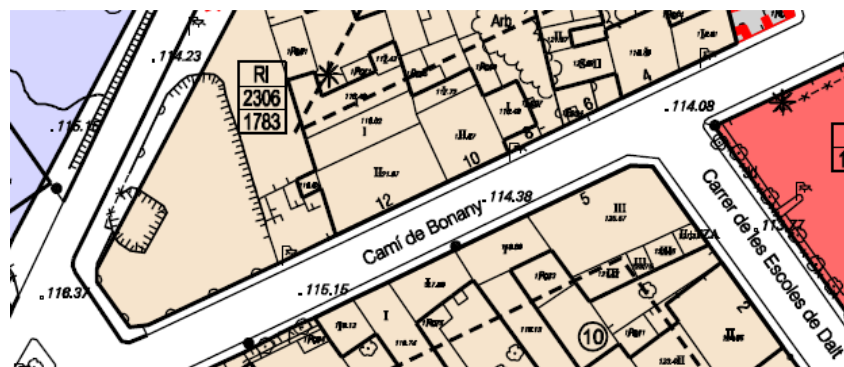


PROPOSTA D'ORDENACIÓ



2.10. MODIFICACIÓ DESENA. Ajustar l'alineació del marge nord del carrer Camí de Bonany en el tram entre els Carrer Nou i del Carrer de les Escoles de Dalt.

Aquesta modificació es proposa per ajustar i fer coincidir l'alineació del tram de carrer esmentat a la definida pels edificis existents.



2.11. MODIFICACIÓ ONZENA. Reflectir l'àmbit del Bé d'Interès Cultural (BIC) amb categoria de Conjunt Històric i del seu entorn de protecció.

El Consell de Mallorca, en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 13 de desembre de 2012, adoptà l'acord de declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric al nucli antic de Petra.

Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

Aquesta modificació tracta de delimitar i reflectir l'àmbit del BIC i del seu entorn de protecció en els plànols de les NS.

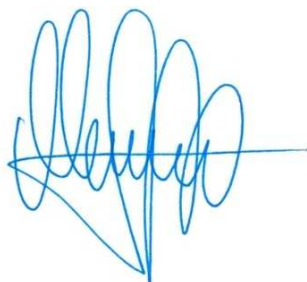
2.12. MODIFICACIÓ DOTZENA. Ajustar i fer concordants els articles 98 al 114 de les Normes Urbanístiques a les modificacions anteriors.

Es tracta de modificar els articles necessaris d'entre el 98 i el 114 per tal de recollir els efectes de les altres modificacions.

3. ÀMBITS ON QUEDEN SUSPESA L'ATORGAMENT DE LICÈNCIES D'OBRES

L'aprovació inicial de les presents modificacions suposa la suspensió de l'atorgament de llicències d'obres en els àmbits i determinacions modificades, excepte si es compleix amb les determinacions de les vigents Normes Subsidiàries a la vegada que amb les determinacions de les dites modificacions.

Palma, 16 d'abril de 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of several large, overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte