



## 4. Planejament urbanístic i usos del sòl

L'ordenació del territori es defineix com la identificació i la solució als conflictes territorials.

Hi ha fenòmens territorials o processos que requereixen de la seva ordenació com per exemple el fet del canvi de l'ús del sòl rústic a un ús residencial no consolidat.

- 1) En la primera secció d'aquest apartat es presenten alguns aspectes de planejament general que puguin afectar a Petra.
- 2) En el segon apartat es tracta l'evolució de l'estructura urbana del municipi. Més endavant es realitza una valoració del planejament urbanístic municipal vigent, així com els usos del sòl on es determina la seva classificació.
- 3) Finalment, es fa una breu referència als equipaments urbans, i al patrimoni històric i arquitectònic pel seu alt valor sobre el desenvolupament del municipi.

## 4.1. Aspectes de planejament directriu

El planejament directriu té com a objectiu bàsic establir les pautes bàsiques per a l'ordenació integral o sectorial de grans àmbits territorials i esdevé com l'obligat marc de coherència per als plans de rang inferior (Carceller i Pérez, 1994).

- Llei 6/99 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (DOT)

La Llei 14/2000, que derogà la Llei 8/1987 d'ordenació territorial, determina els instruments d'ordenació territorial per al desenvolupament de les polítiques territorials, regulant els instruments següents:

- a) Les directrius d'ordenació territorial
- b) Els plans territorials insulars
- c) Els plans directors sectorials

Aquesta llei determina que les directrius d'ordenació territorial constitueixen l'instrument superior i bàsic de l'ordenació territorial de les Illes Balears. Formulen els principis que han de guiar les actuacions públiques i privades sobre el territori.

Els plans territorials insulars, en desenvolupament de les directrius d'ordenació territorial, són els instruments generals d'ordenació del territori de les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera.

El seu contingut, procediment d'elaboració, aprovació, revisió i modificació venen regulats en els articles 8 al 10 de la Llei 14/2000 d'Ordenació territorial.

Els Plans directors sectorials són els instruments d'ordenació específica que tenen per objecte regular, en àmbits materials determinats, el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, d'equipaments, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos.

En el moment de la redacció d'aquest document (març 2004) el Pla Territorial Insular de Mallorca estava aprovat inicialment. El Pla Territorial Insular incorpora les figures de protecció del medi natural que venen determinades per la Llei d'Espais Naturals i la Llei de Sòl Rústic i n'incorpora de noves com les àrees de prevenció de risc, les àrees de planejament coherent i les àrees de reconversió territorial. A més, determina l'ordenació de les àrees de desenvolupament urbà limitant el creixement del sòl urbà i urbanitzable per municipis durant els deu anys següents a l'aprovació definitiva del Pla Territorial Insular i ubica aquest creixement.

Aquestes només són algunes de les múltiples determinacions del Pla Territorial Insular, però fins a la seva aprovació definitiva no tendran plena validesa ja que recentment ha acabat el termini d'exposició pública i al·legacions però aquestes encara no s'han incorporat a la redacció del Pla.



- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

Deroga la llei 1/1984, de 14 de març, d'Ordenació i Protecció d'Àrees Naturals d'Interès Especial. Aquesta llei bàsicament desenvolupa les següents figures d'especial protecció del territori:

- ANEI: Àrea Natural d'Espacial Interès. Singular valor natural.
- ARIP: Àrea Rural d'Interès Paisatgístic. Transformats majoritàriament per activitats tradicionals i amb especials valors paisatgístics.
- AT: Àrea de Transició entre el sòl urbà intensiu consolidat i el sol rústic comú (perímetre dels nuclis urbans). Encara és una figura poc desenvolupada a les normes urbanístiques actuals.

La taula 4.1.1. mostra les ANEI's i ARIP's que afecten a Petra.

Taula 4.1.1.  
Espais Protegits a Petra i total d'ANEI's i ARIP's a nivell comarcal. 2002

ÀREA	ANEI (Ha)	ARIP (Ha)	PROT. CAUTELAR
P. Bonany	61,8	0	0
T. Na Borges	1579,9	6,26	0
Total Petra	1641,7	6,26	0
TOTAL MANCOMUNAL	5.155,1	1099,56	0

Font: IBAE, 2002.

## 4.2. Estructura urbana

### 4.2.1. Evolució històrica del nucli urbà de Petra

Petra tingué el seu origen en la política de Viles de Jaume II a l'any 1300.

És un terme planer a peu del Puig de Bonany i està configurada amb una trama urbana quadriculada.

Inicialment era un districte islàmic (acollint les Alqueries de Vilafranca, Lloret, Sant Joan i Sineu).

Es van repartir les Alqueries a cavallers del rei en Jaume I al s. XIII. Cal recordar que la vila es fundà al 1300 (Jaume II).

El nucli es consolidà al segle XIV (amb més de 800 habitants).

Ja en el segle XX, el nucli cresqué principalment en direcció nord i est, coincidint amb la construcció d'edificis públics.

Amb la creació de l'escola pública (1928), s'urbanitzà (en el decenni de 1930) l'àrea compresa entre el carrer Ample u la via fèrrea.

Al llarg del decenni de 1970, s'inicià un nou procés edificador, la qual cosa suposà les parcel·lacions de la zona compresa entre l'Església Parroquial i la vila, de Bellavista.

L'esmentat procés possibilità la consolidació definitiva de l'àrea situada entre el camí de Son Fogó i l'antic quarter de la Guàrdia Civil, en el qual hi ha el Col·legi Públic fra Juníper Serra (1977)

Taula 4.2.1.  
Extensions del nucli urbà de Petra

Municipi	Núm. nuclis urbans	Extensió urbana (Ha)	Índex d'urbanització (%)	Valor cadastral sol urbà 2000 (€/m <sup>2</sup> )
Petra	1	48,3	0,69	76,9

Font: IBAE, 2002.

Petra està catalogada com a un dels nuclis que estan a la plana. Aquests es localitzen sobre les planes pla i propi pels conreus extensius de secà.

Generalment segueixen una disposició ortogonal prou definida on el seu creixement es fa en forma de "bassa d'oli" o extensiu seguint l'atracció de les principals vies de comunicació. La seva disposició dels carrers és més regular i ampla, de forma extensiva i amb habitatges de poques plantes (baixa intensitat).



#### 4.2.2. El parc d'habitatges

El parc d'habitatges del Pla de Mallorca hi ha 17.635 habitatges, 13.082 són ubicats als nuclis urbans i 4.553 ubicats en l'àmbit disseminat.

D'aquest parc d'habitatges, 12.429 (el 70,48 %) són principals, 3.299 són secundaris (18,71 %), 1985 són desocupats (l'11,26 %) i només 11 són col·lectius.

Les dades referents a Petra queden representades en la taula 4.2.2.

Taula 4.2.2.  
Parc d'habitatges a Petra. Any 2000

Àmbit	Habitatges				
	Total	Principals	Secundaris	Desocupats	Col·lectius
Petra	1.424	898	526	0	0

Font: IBAE, 2002.

Pel que fa al preu de l'habitatge als municipis del Pla, aquest es situa entre 660 i 1.060 €/m<sup>2</sup>, mentre que el preu mitjà és d'uns 900 €/m<sup>2</sup>. Aquest valor és un dels més baixos de l'illa de Mallorca (taula 4.2.3.). El preu de l'habitatge a Petra és de 970 €/m<sup>2</sup>, preu que s'aproxima molt a la mitjana mancomunal.

Taula 4.2.3.  
Preu de l'habitatge. Any 2000

Àmbit	Preu (€/m <sup>2</sup> )
Petra	970
Mancomunitat des Pla	903
Municipis costaners	1050-1200
Municipis de Llevant	1200-1350
Municipis de muntanya	>1350

Font: Llibre Blanc de l'Habitatge, desembre 2001.

Amb la distribució espacial de la població residencial en SNU a la Mancomunitat del Pla es reflecteix un sistema urbà que sosté en certa mesura l'organització territorial de Mallorca.

Hi ha tot una sèrie de dualitats Palma/pobles, Litoral/Interior i Tramuntana/Plana que conformen l'estructura del territori. Palma és el principal emissor del fenomen de l'habitatge residencial amb un perímetre d'influència (conurbació) de 10Km cap a l'est que actua sobre municipis com Algaida i Santa Eugènia.

Llavors els corredors viaris radials principals han afavorit amb el temps l'influència metropolitana de Palma fins al territori d'acollida que abasta l'isocrona dels 30-35 minuts cap a l'interior arribant a municipis com Montuïri, Porreres, Sencelles i Sineu.

En un altre nivell de profusió hi trobem les aurèoles periurbanes de tots els nuclis urbans tradicionals, inclosos tots els del Pla que generen com una espècie d'halo del domini de l'ús intensiu.

Els nuclis del pla estan contornejats per un radi variable de decreixement de la densitat urbana, sent major als nuclis més grans i sobre terreny planer (Algaida, Vilafranca, Sineu, Petra, Porreres).

S'ha de veure que la intensitat de la parcel·lació es troba a les proximitats dels nuclis de residència, seguint el patró dels assentaments cristians característic d'aquest espai.



### 4.3. Anàlisi del planejament urbanístic de Petra

Es farà una descripció de les Normes Subsidiàries de Petra:

- El projecte actual de NNSS compta amb un Estudi d'Impacte Ambiental sobre planejament.
- Les NNSS originàriament volen augmentar el terreny edificable fent SUP/SUNP.
- En el pas de Rústic a urbanitzable no es compleixen les DOT. Al voltant del nucli com a integrat (àrea de transició).
- Classificació del sòl:
  - Urbà: edificació > 1/2 superfície parcel·la ocupada
  - Urbanitzable: passen a ser aptes per urbanitzar
  - No urbanitzable.
- De 5262 Ha del municipi, el 63% (3332Ha) era sol agrícola el 1988.
- Els sòl urbanitzable segueix els criteris de ordenació següents:
  - Els SAU amb Pla Parcial aprovat, és al Sud i oest del nucli i ocupa una àrea de 43.950 m<sup>2</sup> per Polígon Industrial de Son Dalmau.
- L'impacte que general aquesta urbanització s'ha considerat:

Alt i positiu	per al Paisatge i la gent
Mitjà i positiu	en els aspectes socio-econòmics
Negatiu	per al medi físic i agrícola (pèrdua de sòl agrícola de secà)

- El polígon necessitarà la urbanització prèvia.
- El sòl no urbanitzable és aquell sòl rústic definit, ni urbà ni urbanitzable. Els usos que s'hi poden donar són els següents:
  - Agrícola
  - Ramader
  - Forestal
  - Paisagístic
  - Extractiu
  - Industrial
  - Vivendes
  - Turístic

- Limitació de l'ordenació residencial (urbanística) a partir de les noves construccions, posteriors a 1993
- Es demana l'adaptació de les noves construccions en sòl rústic a l'entorn (color ocre).
- La parcel·la mínima per a construir a sòl rústic forestal és de 100.000 m<sup>2</sup>.
- Parcel·la mínima per una caseta d'estris en sòl rústic agrícola és de 1.776 m<sup>2</sup> (1 quartó) i la superfície màxima construïda és de 20 m<sup>2</sup>.

Taula 4.3.1  
Alguns paràmetres de les NNSS de Petra

	Vivendes unifamiliars	SAU	Industrial
1. Superfície parcel·la segregada mínima	7.103 m <sup>2</sup> 1 quarterada	400 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
2. Edificabilitat màxima	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0'85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , industrial i comercial 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> esportiu
3. Alçada màxima	7'5 m	2m	12 m
4. Ocupació màxima parcel·la	5% (90 m <sup>2</sup> )	40%	esportiu i comercial, de 40 a 60%
5. Façana mínima		15 m	

Font: Ajuntament de Petra





#### 4.4. Conservació i protecció del patrimoni i dels nuclis antics.

- Centres històrics: anàlisi de la situació actual.

Al Pla de Mallorca només hi ha dos centres històrics declarats Béns d'Interès Cultural (BIC): Petra i Sineu. D'altra banda, com a nuclis històrics de segon ordre podem incloure Algaida i Porreres. Aquests béns culturals per ésser catalogats necessiten estar plenament presents en les normes de desenvolupament urbanístic. Els Plans especials de rehabilitació i recuperació són una eina clau per a la seva conservació, però generalment amb la manca de recursos econòmics per tal de ser eficaç i operatiu.

D'altra banda, els BIC declarats a Petra són els següents:

- Casa del Pare Fra Juniper Serra.
- Creu del Cementiri.
- Creu des Vall.
- Creu des Camí de Felanitx;

- Patrimoni urbanístic: els jardins històrics i els espais culturals

Els jardins són espais delimitats, fruit de l'ordenació de l'home d'elements naturals a vegades complementats amb d'altres infraestructures d'interès històric o estètic, sensorial o botànic.

Són elements culturals de primer ordre. Presenten en gran mesura característiques particulars heretades de la conjunció d'influències musulmanes, o italianes com són:

- Vinculació a cases i possessions senyoriales com a complement d'aquestes.
- La jardineria té una forma d'inserció al paisatge natural de forma tentacular.

L'únic jardí històric catalogat és el *jardí de Defla* a Sineu.

Per altra banda, els espais culturals esdevenen llocs amb una significació específica i presenten un valor visual, paisatgístic, etnogràfic, arquitectònic, arqueològic i històric. Estan vinculats a tradicions i formes de vida rellevants constituint un tret definitori de les identitats insulars. Al Pla de Mallorca podrien destacar-ne els següents:

- *Urbans*: no s'ha considerat cap d'Urbà al Pla.
- *Rurals*: Randa i Castellitx de la Pau a Algaida, l'ermita de Montisión a Porreres, l'ermita de Bonany a Petra.
- *Restes arqueològiques* (Talaiòtic,...): Algaida, Sencelles, Sineu, Costitx, Montuiri,....

- Arquitectura popular

Un altre element important és l'arquitectura popular. Aquesta es dona com a necessitat de l'usuari (funcionalitat domèstica o de treball) i s'adapta amb una elevada resposta als problemes i dificultats que planteja el medi físic (relleu i clima). Són elements funcionals que poden derivar fins i tot a l'austeritat i senzillesa.

Al Pla de Mallorca, dins dels ANEI (Àrea Natural d'Especial Interès) no només hi trobem valors naturals, sinó que també n'hi ha d'altres (culturals, patrimonials, etc.) que tenen un paper molt important.

El que afecta a Petra és el Puig de Bonany (ANEI – 42).

Malgrat que el puig de Bonany s'associï al municipi de Vilafranca, en realitat es troba més vinculat tradicionalment i històricament a Petra. El Puig ha estat venerat al llarg del temps i també s'hi ha dut a terme rogatives per evitar o alleugerir les sequeres i males collites patides en segles anteriors.

En diverses ocasions el santuari que el regeix, així com el mateix puig, han patit els efectes de les tempestes, per la qual cosa ha hagut de ser reconstruït força vegades. Al 1949 s'hi alçà una creu en memòria de Fra Juníper Serra, figura històrica del municipi de Petra i de Mallorca per excel·lència.

Als voltants del Puig es poden observar diverses possessions com són: Son Deió, Can Jordi, Son Bendinat, Can Batlí i Son Bats.

També cal tenir en compte altres indrets interessants de Petra no inclosos en l'ANEI esmentat anteriorment. El conjunt històric del seu nucli ha estat declarat Bé d'interès cultural (BIC DO648C) on trobem elements religiosos d'important envergadura.

Dels 12 molins que hi ha a Petra, 8 són al nucli urbà, 3 a les proximitats (d'en Guillem Maimó, d'en Xim i el molí d'en Valero) i 1 a les afores (molí de Son Frare).

- Els petits assentaments rurals

Mereixen un esment especial els llogarets, alqueries, etc., com a element significatiu del nostre patrimoni, per la seva incidència territorial i pel seu valor testimonial d'una manera de viure i d'ocupació de l'espai. Són nuclis de població d'escasses dimensions i amb certa entitat insular reconeguda.

Són antigues agrupacions d'unitats unifamiliars construïdes amb materials de l'entorn i integrat al paisatge agrari del voltant.

Tenen un alt valor històric, paisatgístic i etnogràfic. Són formes prudentes de l'urbanisme espontani ancestral que deixen una veritable empremta al paisatge rural del Pla, però el seu ús residencial actual pot provocar la seva expansió urbana desordenada i disseminada si no es controla en les normes urbanístiques.

Antigament, Ariany pertanyia a Petra però es va independitzar de Petra en el 1982, constituint un municipi totalment emancipat.

Un 12,29 % dels habitatges de Petra són catalogats com a disseminats