

Document per aprovació definitiva



**Projecte de
DELIMITACIÓ DE SÒL URBÀ
i CATÀLEG D'ELEMENTS
i ESPAIS PROTEGITS
TERME MUNICIPAL DE SELVA**

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DEL PDSU**

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	Objecte Antecedents Tramitació El projecte de delimitació de sòl urbà a la LUIB Documentació del projecte de delimitació de sòl urbà Justificació de la delimitació de sòl urbà Justificació del compliment de les previsions del PTIM Resum de les modificacions introduïdes Documentació gràfica
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	INF 01 Antiguitat edificacions existents INF 02 Alçades edificacions existents INF 03 Serveis urbanístics existents INF 04 Usos actuals INF 05 Relació PTIM i PDSU
PLÀNOLS ORDENACIÓ	ORD 01 Zonificació

Equip redactor

En aplicació del Conveni sotasignat entre l'Ajuntament de Selva i el Departament del Territori del Consell Insular, el Projecte de Delimitació del sòl urbà ha estat redactat pels tècnics dels Consell Insular amb col·laboració amb l'Ajuntament de Selva.

Isabel Romero Aguadé, arquitecta del servei Oficina d'Informació i Suport Territorial.

Maria Cristina Pizà Segura, arquitecta del servei Oficina d'Informació i Suport Territorial.

María Rosario Gomila Contreras, TAG del servei Oficina d'Informació i Suport Territorial.

Maria Hevia Blach, tècnica superior en Patrimoni artístic del servei Oficina d'Informació i Suport Territorial.

Joan Calafell Rosselló, auxiliar del servei Oficina d'Informació i Suport Territorial.

Memòria justificativa del Projecte de delimitació del sòl urbà del terme municipal de Selva

Objecte

L'objecte del present document és la redacció, per a la posterior aprovació per part de l'Ajuntament de Selva, d'un projecte de delimitació de sòl urbà (PDSU) del municipi esmentat, d'acord amb les previsions que conté la disposició transitòria dotzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara endavant LUIB, i altra normativa urbanística i d'ordenació territorial concordant.

El municipi de Selva no disposa de cap figura de planejament urbanístic general formulat i aprovat definitivament. El terme municipal no compta amb cap planejament basat en les successives legislacions urbanístiques aplicables des de la vigència de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, de 12 de maig de 1956; la reforma d'aquesta legislació de l'any 1975, refosa mitjançant el Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana; la reforma posterior de 1990, i refosa en el Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana.

Tampoc no s'ha aprovat cap planejament amb la legislació urbanística pròpia de les Illes Balears. Ni amb la precedent Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, ni amb l'actual LUIB no s'ha arribat a aprovar de manera definitiva cap instrument de planejament general, malgrat la tramitació d'unes normes subsidiàries de planejament municipal, el procediment d'aprovació de les quals es va tancar per impossibilitat material de continuació.

La nova Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, preveu un règim transitori per aquells municipis que no tinguin planejament general, que serà d'aplicació fins a l'aprovació definitiva del Pla general corresponent. Aquest règim transitori no exigeix al municipi del deure de formular el pla general i els plans d'ordenació detallada que regula la LUIB en els terminis que fixa l'apartat 3 de la disposició transitòria primera.

Aquesta mesura transitòria possibilita aprovar un projecte de delimitació del sòl urbà (PDSU) que permeti concretar el sòl on és d'aplicació el règim urbanístic previst a la disposició transitòria setzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears.

L'aprovació d'aquest PDSU, en tot cas, es conforma com una mesura directa per suplir la manca de planejament urbanístic general amb una vigència transitòria, tenint en compte que la mateixa disposició legal, la referida DT12, en el seu apartat 3, preveu que l'eventual aprovació d'aquest projecte de delimitació de sòl urbà en cap cas no exigeix el municipi corresponent del deure de formulació subsegüent del planejament urbanístic.

En els termes i les condicions que determina aquella llei "*els terrenys que s'incloguin en la delimitació han de complir alguna de les condicions següents:*

- *Tenir serveis d'accés rodar, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica, amb les característiques adequades per a l'edificació existent o que s'hagi de construir.*
- *Estar ocupats per l'edificació almenys en les dues terceres parts de la superfície"*

Així mateix, assenyalava que s'han d'identificar la zona de nucli antic/intensiva i la zona extensiva expressades a la disposició transitòria setzena de les DOT, i s'han d'identificar els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada als quals es refereix la disposició transitòria dotzena de la LUIB.

Per la qual cosa, l'objecte del projecte de delimitació de sòl urbà és perimetrar (delimitar) un àmbit de sòl que es classifica com sòl urbà, i dins el qual es distingeixen dues zones urbanístiques: una nucli antic/intensiva i una extensiva.

A aquestes dues zones li són d'aplicació les normes urbanístiques detallades al punt 3 de la disposició transitòria setzena de la LDOT, on es detallen els paràmetres urbanístics, les condicions d'integració estètica i ambiental, la regulació d'usos permesos, el règim de rehabilitació i reforma, i les definicions dels elements urbanístics.

El PDSU, dins el límit del sòl urbà, també identifica els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada als quals es refereix la disposició transitòria onzena de la LUIB.

Antecedents

El municipi de Selva és un dels pocs municipis de l'illa de Mallorca que no disposa d'un planejament urbanístic general aprovat definitivament.

De manera supletòria, el municipi s'ha regit per diferents normes urbanístiques d'aplicació directa que contenen paràmetres d'edificació i limitacions d'usos, però la situació actual, la pluralitat de nuclis i la pressió urbanística creixent a tota l'illa fan imprescindible aprovar un instrument urbanístic propi.

El Pla Provincial d'Ordenació de Balears, aprovat per Ordre del Ministre de l'Habitatge de 4 d'abril de 1973, va fer les funcions de planejament urbanístic del municipi de Selva durant molts anys. L'apartat 2 de l'article 4 del Pla Provincial determinava que en les poblacions on no existís pla d'ordenació urbana degudament aprovat, regirien supletòriament les normes de zonificació, parcel·lació i edificació, així com les normes urbanístiques del Pla Provincial esmentat.

També d'aplicació directa regia la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció, que fixava límits específics i vinculacions als planejaments vigents o futurs per determinats àmbits, sectors o categories de sòl.

La posterior Llei 8/1997, d'1 d'abril, d'ordenació territorial, determinava en la seva disposició final primera que, en produir-se l'entrada en vigor de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial, quedaria derogat el Pla Provincial de Balears. En aquest sentit, la disposició derogatòria de la Llei 6/1999, LDOT, va reflectir expressament la derogació entre d'altres i en particular, del «Pla Provincial d'Ordenació de Balears, aprovat el 4 d'abril de 1973.»

La LDOT de 1999, conscient del fet que amb la derogació del Pla Provincial es produiria una absència de regulació subsidiària de planejament en aquells municipis de les Illes Balears sense instrument de planejament general o sense projecte de delimitació de sòl urbà, va introduir una disposició transitòria, la DT16a, per establir un règim urbanística transitori i d'aplicació directa.

Aquest règim urbanístic partia de l'existència de dues classes de sòl: urbà i rústic.

- Pel que fa al sòl rústic, l'apartat 2 de la DT16 fixa un règim transitori per a la concessió de llicències d'edificació i ús del sòl mentre no s'aprovi el planejament que correspongui i no existeixi Pla Territorial Parcial.

Aquest règim transitòria de la LDOT s'aixecà en els municipis sense planejament de l'illa de Mallorca quan va entrar en vigor el Pla Territorial Insular, dia 1 de gener de 2005. D'aquesta manera, el règim urbanístic del sòl rústic del municipi de Selva passà a regir-se per les normes de PTIM previstes per aquesta classe de sòl.

- Pel que fa al sòl urbà, la DT16 de la LDOT preveu que en els municipis en els quals els és aplicable aquesta disposició, es classificarà com a sòl urbà «el que determini la legislació vigent», establint a partir de l'apartat 3, unes normes urbanístiques d'aplicació directa, que conformen un règim bàsic d'ordenació.

Ara bé, la dificultat inherent d'aquest règim transitori parteix de la indeterminació del perímetre que hagi de ser considerat sòl urbà.

Des del moment de l'aprovació de la LDOT, els municipis que no disposaven de planejament urbanístic general, independentment de l'aplicació directa del règim transitori indicat, podien classificar expressament aquest sòl mitjançant una de les tres figures previstes a la legislació urbanística: un pla general, unes normes subsidiàries de planejament o, en darrer terme, un projecte de delimitació de sòl urbà.

Així, l'Ajuntament de Selva va iniciar la redacció d'unes normes subsidiàries de planejament, aprovades inicialment pel Ple de dia 12 de març de 2002 juntament amb el catàleg de bens immobles. Aquestes normes varen regir de manera provisional, i juntament amb la regulació de la DT16 de la LDOT, durant el període de suspensió d'atorgament de llicències incompatible amb les normes aprovades inicialment.

Les normes subsidiàries en tramitació no es van aprovar definitivament i varen deixar de tenir efecte, retornant al règim transitòria de la DT16 de la LDOT. Aquest és el règim d'aplicació fins ara: el sòl rústic es regeix per la Llei 6/1997 del sòl rústic i el PTIM; i el sòl urbà es regeix per les normes urbanístiques de la disposició transitòria 16a. Ara bé, continua subsistint la dificultat de reconèixer el límit entre el sòl urbà i el sol rústic.

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) d'acord amb les previsions que conté la disposició transitòria dotzena, possibilita tramitar i aprovar un projecte de delimitació de sòl urbà (PDSU) per als municipis sense planejament general o sense projecte de delimitació de sòl urbà, per tal de concretar aquesta classe de sòl en el qual li és d'aplicació el règim urbanístic definit a la disposició transitòria setzena de les LDOT.

Tramitació

La tramitació d'aquest projecte de delimitació de sòl urbà està subjecte al procediment detallat al punt b) de l'apartat 2 de la disposició transitòria dotzena de la LUIB, que es transcriu a continuació:

“ La tramitació del projecte de delimitació de sòl urbà se subjecta al procediment següent:

1. L'aprovació inicial correspon al ple de l'ajuntament, i se sotmet al tràmit d'informació pública en les condicions que preveu aquesta llei per als instruments de planejament urbanístic.

Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe vinculant sobre el seu contingut a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.

2. L'aprovació definitiva correspon al ple de l'ajuntament. Aquesta aprovació, així com la publicació oficial i la comunicació al consell insular corresponent i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, se subjecta als mateixos termes i condicions que aquesta llei preveu per als instruments de planejament urbanístic.

...”

El Ple de l'Ajuntament de Selva, en sessió extraordinària celebrada dia 26 de febrer de 2019, va aprovar inicialment el Projecte de delimitació de sòl urbà i catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Selva i el va sotmetre a informació pública.

Durant el termini d'informació pública el document s'ha exposat a la seu electrònica municipal i a les oficines de l'Ajuntament, i en aquest termini s'han presentat 113 al·legacions. Fora de termini s'ha presentat una al·legació.

S'han sol·licitat els informes a les administracions les competències de les quals es puguin veure afectades pel PDSU de Selva.

Finalment, s'ha sol·licitat l'informe vinculant assenyalat a la DT12 de la LUIB al Departament de Territori del Consell de Mallorca. La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme va acordar aprovar el document presentat amb un seguit d'observacions.

En relació als informes de les administracions afectades:

Informes sol·licitats:

Comissió Balear de Medi Ambient	12/03/2019	22/03/2019
Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca	13/03/2019	6/05/2019
Direcció General de Recursos hídrics	11/04/2019	No han contestat
Direcció Insular de Patrimoni	11/04/2019	No han contestat
Direcció General d'Espai Naturals i Biodiversitat.	11/04/2019	08/10/2019
Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat	11/04/2019	No han contestat
Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques	23/05/2019	No han contestat

En relació a l'informe de la Comissió Balear de Medi Ambient

Envia un escrit assenyalant que es donen per assabentats sobre l'informe de l'Ajuntament de Selva on es valora que la formulació del Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Selva no està subjecte a avaluació ambiental estratègica.

En relació a l'informe de Consell Insular

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme va acordar, en sessió de dia 2 de maig de 2019, aprovar el Projecte de Delimitació del Sòl Urbà i Catàleg d'Elements i Espais Protegits amb un seguit d'observacions.

Aquestes observacions no fan variar l'objectiu ni els criteris generals del projecte delimitació presentat. S'han estudiat i revisat, i s'ha corregit el document de memòria justificativa, les normes urbanístiques i la documentació gràfica.

En relació a l'informe de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat

En relació al PDSU, totes les superfícies delimitades es situen fora de l'àmbit del paratge natural de la Serra de Tramuntana, ara bé, molts dels elements catalogats es situen dins l'àmbit del paratge natural de la Serra de Tramuntana i dels espais de la Xarxa Natura 2000. En aquest sentit, la direcció general recomana indicar, a la memòria justificativa i a la normativa general d'aplicació del catàleg, les disposicions que estableix el PORN de la Serra de Tramuntana.

Aquestes observacions no fan variar l'objectiu ni els criteris generals del projecte delimitació presentat. A la memòria justificativa i a les normes urbanístiques s'ha introduït una referència al PORN de la Serra de Tramuntana i, a la documentació gràfica, s'ha grafiat el límit del PORN.

En relació a les al·legacions presentades

Es complementa aquesta memòria justificativa amb un informe sobre les al·legacions presentades. S'han estudiat totes les al·legacions i s'ha separat per temes. S'adjunta un informe on s'analitza cada punt i s'indica en cada cas si la al·legació s'ha admès o no.

El projecte de delimitació de sòl urbà a la LUIB

La LUIB torna a introduir a l'ordenament urbanístic autònom la figura del PDSU que havia desaparegut amb l'anterior LOUS, sempre amb una evident vocació de transitorietat i amb una extensió molt limitada, regida estrictament pels requisits de la pròpia disposició i específicament regulada per la Disposició Transitòria 16a de la LDOT.

D'aquesta manera, la figura de PDSU de la LUIB, neix conformada de la següent manera:

- Només es poden incloure com a sòls urbans aquells que compleixin les condicions fixades a la pròpia DT12a.
- La seva aprovació neix estrictament lligada «a l'efecte previst a la disposició transitòria setzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries», per tal de concretar en la classe de sòl urbà allà on és d'aplicació del règim urbanístic definit a la disposició transitòria setzena esmentada.
- El seu contingut no pot tenir caràcter innovador respecte el règim urbanístic ja predeterminat a la norma de rang legal DT16a LDOT.
- La seva formulació i procediment d'aprovació es regeix per les normes que fixa igualment la LUIB.

El present projecte de delimitació de sòl urbà es redacta d'acord amb l'actual Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i la modificació del Reglament general que desenvolupa la Llei 2/2014 i que s'ha adaptat a la Llei 12/2017. Ara bé, atès que la llei no va preveure la figura del PDSU, el Reglament insular de Mallorca que la desenvolupa no va desplegar cap reglamentació per aquesta figura.

Sorgeix així, per la formulació del present PDSU, alguna dificultat per determinar si, a aquest efecte, resulten aplicables i en el seu cas, en quina mesura, les determinacions previstes en el Reial decret 2459/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Aquesta dificultat radica en el fet que el Reglament insular de Mallorca va efectuar en la seva disposició final primera una declaració d'inaplicabilitat del Reglament de planejament estatal. Ara bé, actualment, sorgeix un context en el qual, recuperada en l'ordenament autonòmic la figura del PDSU, i que no té desplegament reglamentari propi, es pot considerar raonable entendre que recuperen vigència supletòria alguns aspectes de la norma reglamentària estatal que, estrictament, puguin ser aplicables quant a nivell documental i, especialment, quant al nivell de conformació documental d'un projecte de delimitació; això evidentment sempre que siguin compatibles amb les normes legals de jerarquia superior: la disposició transitòria setzena de la LDOT i la mateixa disposició transitòria dotzena de la LUIB.

El títol III del RPU dedica exclusivament tres articles al tractament d'aquesta figura del PDSU, els 101 a 103.

- El primer d'ells, que regula les condicions d'inclusió de terrenys en el projecte, és inaplicable, atès que aquests requisits es fixen ara de manera directa i exhaustiva en l'apartat 2 de la DT12 de la LUIB, tot i que tenen una identitat substancial.
- L'apartat 1 de l'art. 102 del RPU determina que el PDSU ha de contenir l'assenyalament del perímetre dels terrenys que compregui, considerant la resta com a sòl no urbanitzable (rústic, en el nostre cas). Es tracta d'una regla inherent en la normativa de rang legal autonòmic, però poden esdevenir situacions peculiars contradictòries amb les delimitacions de les àrees de desenvolupament urbà del PTIM. Ens referim a sòls que la delimitació necessàriament haurà de

classificar de sòl rústic, però des l'entrada en vigor , dia 1 de gener de 2005, del PTIM, s'han considerat àrees de desenvolupament urbà.

- L'apartat 2 del mateix art. 102 del RPU habilita a què, eventualment, el PDSU pugui contenir les determinacions relatives a «alineacions del sistema viari existent, completant amb les que siguin pertinents, les insuficiències de dit sistema», així com la «reglamentació de les condicions d'edificació». Aquesta possibilitat prevista en el reglament estatal esdevé inaplicable atès que els paràmetres d'alineació i de la reglamentació de les condicions de l'edificació es troben ja predeterminats a la DT16 de la LDOT, tal i com especifica la DT12 de la LUIB.
- També resulta inaplicable l'article 102.3 del RPU, que especifica el contingut documental dels PDSU a què es refereix el precedent article 102.2.
- Aquesta reglamentació estatal que s'analitza, donada la manca de regulació autonòmica, únicament resulta aplicable en allò que preveu l'art. 103.1 quant a la conformació documental del PDSU. No així en allò que preveu l'apartat 2 del mateix article 103, atès que es refereix a la documentació necessària per desenvolupar les determinació de l'article 102.2, el qual ja s'ha indicat que és inaplicable en el cas que ens ocupa.

Documentació del projecte de delimitació de sòl urbà

L'apartat 1 de l'article 103 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'estableix el Reglament del Planejament Urbanístic preveu textualment:

1. El Projecte de Delimitació de Sòl Urbà tindrà, en tot cas, els següents documents:

- a) Memòria justificativa de la delimitació proposada, en la qual es farà referència a les delimitacions anteriors, a la situació i estructura urbanística actual i a l'edificació existent, així com als valors estètics de les edificacions o conjunts urbans que, si escau, hagin de ser protegits.*
- b) Plànols d'informació, com a mínim, a escala 1:5.000 sobre el topogràfic, amb corbes de nivell de cinc en cinc metres, reflectint informació sobre edificis, dotacions i xarxes de serveis públics existents.*
- c) Plànols a escala mínima 1:2.000 de la delimitació del sòl urbà, recolzada en punts perfectament definits i relacionats.*

a) En relació a que la memòria ha de fer referència a les delimitacions de planejament urbanístics anterior, atès que les Normes Subsidiàries del terme de Selva, aprovades inicialment l'any 2002, no es varen arribar a aprovar definitivament i va decaure el seu efecte suspensiu, únicament, com a delimitació prèvia, i amb caràcter merament provisional i diferit a actuacions posteriors, podem referenciar-nos a la del PTIM.

En relació a la situació i estructura actual, i a l'edificació existent, ja s'ha indicat anteriorment que li és d'aplicació, de manera transitòria, el règim urbanístic de la DT16a de la LDOT i el PTIM. Completen aquest document els plànols d'informació, detallats en el següent apartat, de les edificacions existents, la seva antiguitat y la seva altura, que donen una visió global de situació actual de cada un dels nuclis de població existents.

L'article 103 del Reial decret esmentat assenyala que el projecte de delimitació del sòl urbà ha de fer referència als "*valors estètics de les edificacions o conjunts urbans que, si escau, hagin de ser protegits*"

El terme municipal de Selva no disposa de cap Catàleg de patrimoni aprovat definitivament. Es va redactar i tramitar un catàleg conjuntament amb les Normes Subsidiàries de 2002 que, igual que aquestes, no es va aprovar definitivament i va quedar sense efecte.

La DT12a de la LUIB, únicament als efectes prevists a la DT16a de la LDOT, preveu la possibilitat d'aprovar un projecte de delimitació de sòl urbà i aplicar, en aquesta classe de sòl el règim urbanístic que s'hi detalla.

Cap d'aquestes disposicions preveu expressament la protecció del patrimoni existent, tot i que la Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears especifica a la seva disposició transitòria tercera:

"1. Els ajuntaments de les Illes Balears que no tinguin Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric aprovat definitivament, disposaran fins al dia 1 de gener del 2009 per modificar els seus instruments de planejament general amb la finalitat d'incloure-hi el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.

- 1. En el cas que s'incompleixi aquest termini, la formació del Catàleg de protecció del patrimoni històric s'ha de tramitar conjuntament amb la primera revisió de l'instrument de planejament general que es redacti."*

La mateixa Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, en el punt 2 de l'article 38, d'instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció, assenyala expressament que els projectes de delimitació del sòl urbà contindran, almenys, les determinacions bàsiques per a la identificació d'aquests béns.

La LUIB preveu que els catàlegs formin part dels documents normatius integrants dels plans generals municipals, com a únic objecte la conservació dels béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic, formacions geològiques i elements geomorfològics singulars, arqueològic, etnogràfic, ecològic o científic que, bé en funció de les seves característiques singulars, bé segons la legislació sobre béns de valor cultural de les Illes Balears, hagin de ser objecte de preservació.

La LUIB, a diferència de l'anterior LOUS, preveu que els catàlegs s'han de formular com a documents normatius integrants dels plans generals i han de tenir entre les seves finalitats o, si s'escau, com a únic objecte la conservació dels elements assenyalats.

La DT12a de la LUIB permet tramitar i aprovar un PDSU, de manera transitòria i fins a la formulació del corresponent Pla general, i únicament als efectes previst a la disposició transitòria 16a de la LDOT.

Així, el catàleg associat al Pla general que detalla la LUIB es pot integrar al PDSU atès que:

- regula la protecció dels valors estètics de les edificacions o conjunts urbans que han de ser protegits al que fa referència el Reial decret 2159/1978.
- conté les determinacions per identificar, protegir i conservar els bens immobles integrants del patrimoni històric que preveu la Llei de Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- és un document integrant del Pla general que transitòriament queda substituït pel PDSU.
- s'ha de tramitar conjuntament amb la primera revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

A més, l'aplicació directa del règim urbanístic de la DT16a de la LDOT no és compatible amb la protecció dels valors estètic i patrimonials d'algunes de les edificacions existent, i per aquest motiu és necessari complementar el PDSU amb els catàleg d'elements i espais protegits.

La presentació de PDSU i del catàleg, tot i ser un únic planejament, són dos documents separats únicament per raons funcionals. El PDSU té caràcter transitori fins a l'aprovació del Pla general i el catàleg s'haurà d'incorporar a ell. De la mateixa manera, el catàleg pot sofrir modificacions o alteracions que no afectin al PDSU. Per aquest motiu s'han elaborat dos documents, per que l'alteració de l'un o l'altre no dificulti tot l'expedient.

b) El PDSU incorpora com a plànols d'informació, la localització i antiguitat de les edificacions existents, les alçades en número de plantes de les edificacions existents, el traçat de les xarxes dels serveis públics existents i la identificació dels usos actuals de les edificacions existents.

Els plànols d'informació constitueixen l'estudi previ de la situació urbanística de cada un dels nuclis, i serveixen per analitzar si els terrenys compleixen o no les condicions assenyalades per ésser inclosos dins la delimitació del sòl urbà; per determinar les alineacions de les noves construccions, que respectaran les alineacions existents; i per determinar l'alçada de les noves edificacions a la zona nucli antic i intensiva, que serà la general de la via amb un màxim de 3 plantes i 10 metres.

En els plànols dels serveis urbanístics es grafien les xarxes d'aigua potable, energia elèctrica, enllumenat públic i xarxa de clavegueram. Es detecten així els vials que no disposen de tots els serveis i s'identifiquen els àmbits sense urbanització consolidada als quals es refereix la disposició transitòria onzena de la LUIB.

c) El PDSU incorpora de manera normativa els plànols de zonificació, ORD-01, allà on es detalla el perímetre del sòl urbà de cada un dels nuclis, s'identifiquen les dues zones: nucli antic/intensiva i la zona extensiva; i on es grafien les alineacions oficials i les alineacions de façana.

S'incorporen també els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada, els quals els és d'aplicació un article concret de les normes urbanístiques.

1. Delimitacions prèvies

Com ja s'ha indicat anteriorment, l'Ajuntament de Selva va iniciar, l'any 2002, la tramitació del primer planejament general: les normes subsidiàries de 2002. Aquestes no es van arribar a aprovar definitivament, per tant, no tenim cap límit de sòl urbà anterior al present PDSU al que fer referència.

Únicament, com a delimitació prèvia i amb caràcter provisional, podem al·ludir a la delimitació de les àrees de desenvolupament urbà del PTIM de 2005.

El PTIM grafia les àrees de desenvolupament urbà corresponents als sòls urbans i urbanitzables existents, conseqüència de l'aprovació definitiva de l'elaboració, modificació o revisió dels instruments de planejament general produïda abans de l'entrada en vigor del mateix PTIM.

En el cas del municipi de Selva, no existia cap instrument de planejament general aprovat abans de PTIM que delimités el sòl urbà, per la qual cosa va preveure una situació provisional fins a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament municipal.

La disposició transitòria tercera del PTIM preveu una situació transitòria referida a aquells municipis que no disposin de planejament general o que aquest no estigui adaptat a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, on assenyala que la delimitació d'àrees de desenvolupament urbà feta per aquest Pla territorial dins àmbits afectats per l'esmentada Llei 1/1991, la seva classificació definitiva serà la que figuri a aquests instruments de planejament general com a conseqüència de l'aprovació definitiva de la seva elaboració, modificació o revisió, la qual s'haurà adaptat al contingut de la referida llei.

El Pla territorial grafia 4 àrees de desenvolupament urbà, una per cada un dels nuclis de població: Selva, Caimari, Moscarí i Biniamar, amb un total de 52,41 Ha.

Aquesta delimitació de les àrees de desenvolupament urbà, tot i el seu caràcter transitori, s'ha entès com a classificació provisional del sòl urbà sobre el que s'ha vingut aplicant el règim urbanístic de la disposició transitòria setzena de la LDOU.

El projecte de delimitació de sòl urbà que ara es proposa, no coincideix amb el perímetre de les àrees de desenvolupament urbà del PTIM, atès que l'imperatiu legal només permet incloure dins el sòl urbà els terrenys que compleixin les condicions assenyalades a la DT12a de la LUIB.

El projecte de delimitació de sòl urbà que ara es proposa tampoc coincideix o es correspon amb la parcel·lació cadastral.

2. Situació i estructura urbanística actual

El terme de Selva té una extensió de 48,71 km², situat en el Raiguer de Mallorca, a la falda de la Serra de Tramuntana. Hi destaquen quatre nuclis de població: Selva, Caimari, Moscarí i Biniamar; i el llogaret de Binibona.

Aquests quatre nuclis de població estan considerats en el PTIM com àrees de desenvolupament urbà. La resta del terme municipal, inclòs el llogaret de Binibona, es considera sòl rústic. Així, segons l'actual classificació del sòl del PTI de Mallorca:

- el sòl rústic es regula per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i pel Pla Territorial Insular de Mallorca.
- les normes urbanístiques de la DT16a de la LODT, per aquells municipis sense instrument de planejament aprovat definitivament s'apliquen, de manera transitòria, a les àrees de desenvolupament urbà assenyalades.

Passem a analitzar la situació i l'estructura urbanística actual de cada una d'aquestes àrees, no així la del sòl rústic restant, atès que el projecte de delimitació de sòl urbà només es refereix a aquesta classe de sòl.

Nucli de Selva

Els principals nuclis, Selva i Caimari, es situen en el Camí a Llum, sobre la carretera MA-2114 i Ma-2130, principal eix viari del municipi. La vila de Selva estava dividida en els barris de Camarata, Valella i es Puig, que amb el temps es van unir i varen formar un únic nucli. La trama urbana no segueix cap ordre i es va adaptant a la topografia del terreny. Alguns dels carrers presenten formació d'escalons per salvar el desnivell.

En el barri del Puig destaca l'església de Sant Llorenç, situada a la part més elevada, i declarada BIC l'any 1978. Com espais d'esbarjo destaca el parc al voltant de l'església i la Plaça Major.

Els barris de Valella i Camarata no presenten espais lliures a destacar.

Els equipaments públics existents es situen dins la trama urbana, excepte el poliesportiu que es va construir a la zona nord del poble.

Les edificacions existents que conformen el nucli s'han construït en filera i alineades a carrer. Només hi ha dues zones de caràcter extensiu: a la sortida de Selva cap a Moscarí i al Carrer Sa Llum. La urbanització de son Priam presenta també una tipologia pròpia, d'habitatges unifamiliars amb filera i reculada a façana.

	EQUIPAMENTS	Superfície solar	Situació cadastral
1	Poliesportiu	18.866,00	Carrer Camp de Futbol
2	Centre sanitari	693,00	Carrer Cirers, 31
3	Església	2.378,00	Plaça Major, 13
4	Teatre	382,00	Plaça Santa Catalina,3
5	Biblioteca	264,00	C/ Aires de Muntanya, 16
6	Ajuntament	688,00	Plaça Major
7	Escola nova	2.068,00	Carrer de ses Escoles,14
8	Escola vella	2.080,00	Carrer de ses Escoles,5
9	Persones grans	205,00	Carrer de ses Escoles,3

Fora del nucli de població hi ha altres equipaments que donen servei a la població:

	EQUIPAMENTS	Superfície parcel·la	Situació cadastral
a	Depuradora	3.255	Pol 10 parc 250
b	Cementiri	5.993	1712301DE9011S0001QM
c	Aparcament	500	Carretera a Caimari

Al nucli de Selva, com espai públic existent hi ha:

- Plaça Major
- Espai al voltant de l'església de Sant Llorenç
- Es Parc darrera l'església
- Una placeta a l'entrada de poble allà on hi ha la font de Valella
- La Placeta de Valella

Nucli de Caimari

El nucli de Caimari queda dividit en dos per la Carretera a Lluc. La part oest queda limitada també per un altre element geogràfic: el torrent de Sa Coveta Negra. Els carrers no segueixen una trama ordenada i s'adapten a la topografia, necessitant trams d'escalas en algun d'ells per salvar els desnivells.

Com espais lliures o àrees d'esbarjo destaca la Plaça Major i la Comuna, que és una extensió de bosc i garriga que rodeja tot el nucli per la zona nord, des del carrer Fornassos fins el carrer del Castellet.

Hi ha equipaments públics dins la trama urbana i d'altres situats fora el nucli residencial. És el cas del poliesportiu i el parc etnològic, on ara està previst edificar la nova escola.

Les edificacions existents s'han construït en filera i alineades al carrer. Destaca la possessió de Son Albertí, a l'entorn de la qual es desenvolupà el poble.

	EQUIPAMENTS	Superfície solar	Situació cadastral
1	Església I. Concepció	363,00	Plaça Major, 1
2	Casa del poble	90,00	Plaça Major, 12
3	Escola	640,00	Cl Ses Escoles, 5
4	Església vella	748,00	Plaça Vella, 3
5	Biblioteca	208,00	Plaça Major, 13

Fora del nucli edificat hi ha altres equipaments que donen servei a la població:

	EQUIPAMENTS	Superfície parcel·la	Situació cadastral
d	Comuna	6.296.871	Pol 12 parc 17, 15 i 27 Pol 13 parc 71 i 150
e	Poliesportiu	7.360,00	Pol 13
f	Parc Etnològic / Escola	5.250,00	1922201ED9012S0001HJ
g	Aparcament	309,00	darrera l'església

Nucli de Moscari

El nucli de Moscari es situa entre Selva i Campanet. Hi destaquen dues vies principals: el carrer de Sor Maria dels Dolors i el carrer del Pou cap a Binibona, allà s'hi concentren la majoria de les edificacions.

Com espai lliure públic únicament destaca la Plaça Major, i com equipaments el nucli disposa d'església, biblioteca i un edifici municipal que es fa servir d'Ajuntament i escola.

La majoria d'edificacions existents s'han construït en filera i alineades al carrer, generalment de dues plantes i amb corral a la part posterior. Hi ha edificacions que no segueixen aquesta tipologia.

	EQUIPAMENTS	Superfície solar	Sostre cadastral
1	Centre cultural Can Roig	270,00	Cl des Pou, 4
2	Església de Santa Ana	282,00	Cl des Pou, 2
3	Centre Social de la Gent Gran	130,00	Cl Sor Maria dels Dolors, 16
4	CEIP s'Olivar / Administratiu	542,00	Cl Espanya, 7
5	Convent de ses Monges	946,00	Cl Sor Maria dels Dolors, 25

Fora del nucli edificat hi ha altres equipaments que donen servei a la població:

	EQUIPAMENTS	Superfície parcel·la	Situació cadastral
h	Cementiri	1.224,00	pol. 18 parcel·la 82 i 162
i	Aparcament cementiri	1.027,00	pol. 17 parcel·la 80
j	Poliesportiu	5.761,00	4816301DE9041N
k	Espai lliure Monument al Sagrat Cor de Jesús	1.432,00	Pol. 18 parcel·la 76
l	Estació impulsió fecals	211,00	Pol. 19 parcel·la 9261
m	Estació impulsió fecals	169,00	Pol. 3 parcel·la 9119

Al nucli de Moscari, com espai lliure públic existent hi ha:

- Plaça Major

Nucli de Biniamar

El nucli de Biniamar es va formar al voltant de la carretera principal, que va d'Inca a Selva, i és la via principal d'aquest nucli de població.

Com espais lliures destaca la plaça de sa Quintana on comença el camí al cementiri, la plaça Major, davant l'església de Santa Tecla i la placeta davant de l'escoleta.

	EQUIPAMENTS	Superfície solar	Situació cadastral
1	Biblioteca	49,00	Cl Pare Francesc Bonafe, 17
2	Centres Social	161,00	Cl Pare Francesc Bonafe, 6
3	Església de Santa Tecla	206,00	Plaça Major, 1
4	Església Nova	1168,00	Cl Santa Pau, 5
5	Escola	846,00	Cl Selva, 15

Fora del nucli de població hi ha altres equipaments que donen servei a la població. Cal destacar les terres comunals de la Comuna de Biniamar que es remunta al segle XIV. L'any 1941 aquesta àrea es va declarar d'Utilitat Pública amb el número 9.

	EQUIPAMENTS	Superfície parcel·la	Situació cadastral
k	Cementiri	1.189	8881501DE8988S
l	Comuna de Biniamar	1.370.698	POL 24 PARC 2 POL 20 PARC 1 i 4
m	Pedrera Son Odre	84.877	POL 24 PARC 3

Al nucli de Biniamar, com espai públic existent hi ha:

- Plaça Major
- Plaça de sa Quintana
- Placeta al Carrer de Selva
- Parc infantil davant l'escola

3. Delimitació proposada

La disposició transitòria dotzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears determina que per poder estar inclòs dins el perímetre de sòl urbà s'han de complir alguna de les següents condicions.

- a) Tenir serveis **d'accés rodat**, d'abastament d'**aigua**, d'evacuació d'aigües **residuals** i de subministrament d'**energia elèctrica**, amb les característiques adequades per a l'edificació existent o que s'hagi de construir.*
- b) Estar ocupats per l'edificació almenys en les dues terceres parts de la superfície que el mateix projecte de delimitació preveu que pugui ser objecte d'edificació.*

Els serveis urbanístics que determina la DT12a de la LUIB no tenen la qualificació de "bàsics" d'acord amb l'article 22 de la mateixa llei, per la qual cosa, no necessàriament s'han de constituir en xarxes d'infraestructures. Per ésser inclosos dins la delimitació de sòl urbà han de tenir accés rodat, però no necessàriament pavimentat i amb les voravies encintades; han de tenir evacuació d'aigües residuals però no necessàriament estar constituïda la xarxa de sanejament; i han de tenir subministrament d'energia elèctrica però no necessàriament enllumenat públic.

L'ajuntament no disposa de plànols dels serveis urbanístics existents en cada nucli. Per aquest motiu s'ha fet un estudi in situ dels serveis existents, s'han revisat els projecte de dotacions de serveis als que s'ha tingut accés, i s'ha realitzat un treball de camp en cada un dels nuclis per tal de verificar l'existència dels serveis urbanístics en cada carrer.

En els nuclis Selva, Caimari, Moscarí, Biniamar s'ha verificat l'existència dels serveis requerits i s'ha incorporat aquesta informació al PDSU. En els plànols d'informació INF-03 s'han grafiat els serveis urbanístics existents: vials, xarxa d'aigua potable, xarxa d'energia elèctrica, enllumenat públic i xarxa de clavegueram.

En aquest quatre nuclis s'han concretat com a sòl urbà tots els terrenys que compleixen els requisits assenyalats a la DT12a d'acord amb els següents criteris objectius:

- Si estan connectats a les xarxes de distribució es constata que disposen dels serveis.
- Si estan dins la trama urbana, edificats i manca la xarxa de clavegueram s'han considerat urbans.
- Els terrenys per els quals s'ha executat una dotació de serveis dissenyada per l'edificació futura en aquests terrenys, es considera que han assolit les condicions assenyalades a la DT12a de la LUIB i disposen dels serveis requerits.
- Els terrenys sense edificar que no disposen de xarxes de distribució per davant la façana no s'han considerat urbans.
- Els terrenys sense edificar que disposen de xarxes de distribució per davant la façana, però que alguna d'elles s'ha executat com a derivació individual d'algun solar edificat, no s'han considerat urbans. Es considera que no compleixen amb el requisit de tenir "les característiques adequades per a l'edificació que s'hagi de construir" en altres terrenys, atès que les derivacions individuals donen servei a un únic abonat però no es consideren suficients per connectar-hi noves construccions.
- Els terrenys sense edificar que disposen de xarxes de distribució per davant la façana, per els quals no s'ha executat una dotació de serveis amb les característiques adequades per a l'edificació futura, s'han considerat urbans.

El nucli de Binibona està format per tres antigues possessions: Son Beneit, Can Furiós i Can Mavi, reconvertides en complexes hotelers, i altres edificacions més petites amb ús residencial. Aquest nucli va quedar abandonat als anys 60 i s'ha rehabilitat majoritàriament com nucli turístic de naturalesa rústica: agroturisme de Binibona Parc Natura, agroturisme de Can Beneit, hotel d'interior de Can Furiós.

El nucli disposa d'accés rodat asfaltat parcialment i sense voravies, hi ha escomeses elèctriques implantades particularment per cada llicència atorgada com a derivacions individuals, i no hi ha distribució d'aigua potable.

En aquest cas, la manca dels serveis amb les característiques adequades, assenyalats a la DT12a, impedeix la seva inclusió al sòl urbà.

Es concreten aquests criteris en els punts següents:

Selva. Carrer de Sa Llum.

Disposa de subministrament elèctric i clavegueram, però no disposa de xarxa d'abastiment d'aigua.

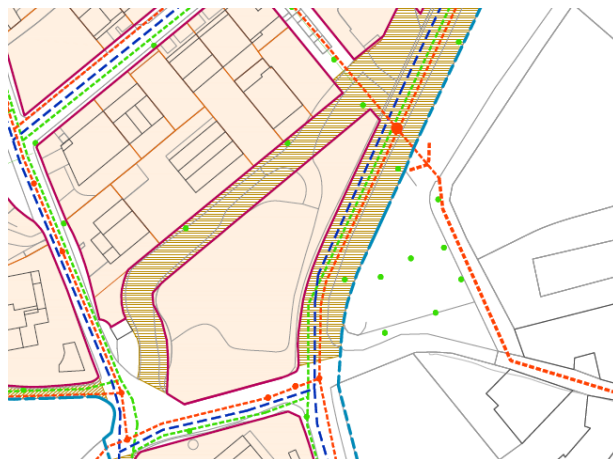
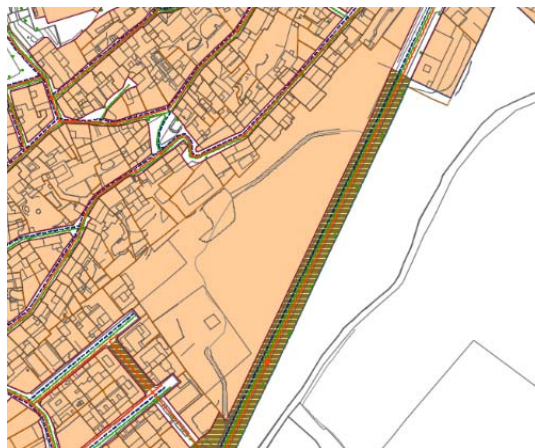
Hi ha una escomesa individual, particular, del solar edificat que es van autoritzar quan es va atorgar la llicència d'edificació. Aquesta xarxa individual no compleix els requisits per donar la condició de solar als terrenys confrontants. Es considera que el costat nord és urbà i el costat sud és sòl rústic.

La connexió als serveis per un extrem de la parcel·la no garanteix la suficiència dels serveis per la futura edificació.



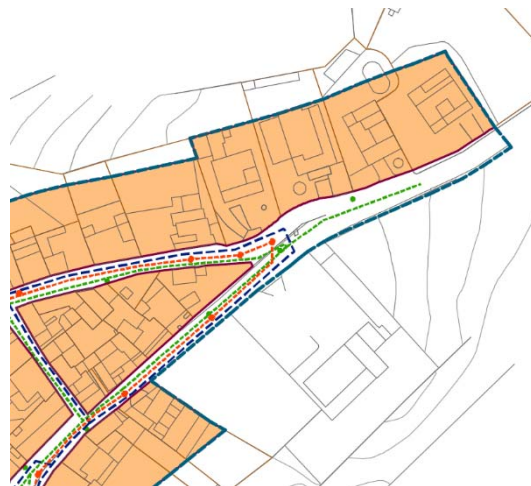
Selva. Carretera de Lluç, a l'entrada a Selva des d'Inca.

Es tracta del vial principal del nucli de Selva. El vial disposa de tots els serveis però aquests no estan dimensionats pels terrenys als que han de servir, i no es garanteix la suficiència dels serveis per la futura edificació. En relació a l'edificació que s'hi pugui construir, no és possible una simple compleció dels serveis urbanístics sinó que és necessària una actuació de transformació urbanística.



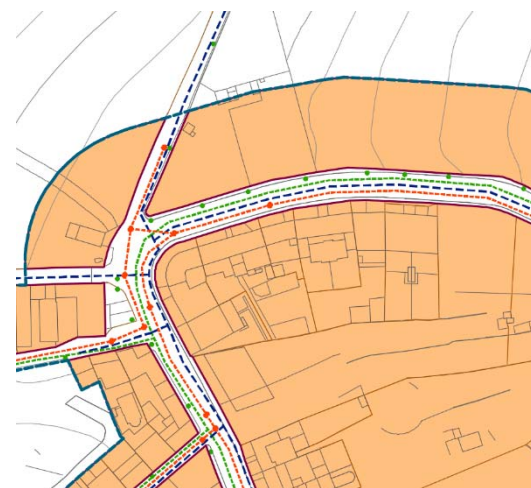
Selva. Carrer Llevant cap a Moscardi.

Els serveis d'aigua potable i clavegueram dels carrers Llevant i Escorca acaben a la cantonada entre aquests carrers. Més enllà d'aquest encreuament, hi ha tres parcel·les edificades: dues abans de l'any 2000 i la darrera a l'any 2004. Les edificacions es van autoritzar simultàniament amb les connexions individuals a les comeses a les xarxes generals, les quals no donen condició de solar als terrenys confrontants. S'inclouen els terrenys edificats en el sòl urbà, no així els terrenys al costat sud del carrer.



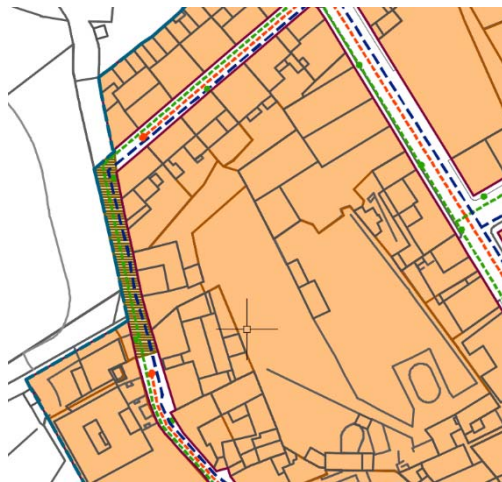
Selva. Carrer de Germanies.

El carrer està edificat només a un costat. Hi ha els serveis urbanístics: xarxa de clavegueram, abastament d'aigua i subministrament elèctric, i voravia a ambdós costats. Hi ha enllumenat públic al costat exterior i comptadors d'aigua potable, per la qual cosa cal incloure ambdós costats dins el sòl urbà per disposar dels serveis urbanístics dissenyats per a l'edificació que s'hagi de construir.



Selva. Carrer de Catalina Tomás Dezcallar i Carrer de Cristo Rei.

El principi d'aquests dos carrers estan edificats ambdós costats, però el darrer tram de carrer Catalina Tomás Dezcallar cap a Mancor, i del carrer Cristo Rei cap a l'ermita tenen un costat totalment en situació rural. En el carrer C. Tomás Dezcallar manca la xarxa general de clavegueram i esta edificat un habitatge unifamiliar autoritzat com sòl rústic. El sòl urbà del carrer Cristo Rei està limitat per un camí d'accés a altres finques, on el carrer s'estreny per un marge existent i on hi ha el jaciment arqueològic 45/05. Es consideren aquests terrenys fora del sòl urbà.



Selva. Poliesportiu Ses Comes.

El camp de futbol ja apareix l'any 1973, situat a la zona més plana de la parcel·la. Posteriorment, a la zona nord, amb més pendent, s'hi construí la piscina, unes pistes de tennis i uns vestuaris. A la part més alta, i amb un accés privat, hi ha un magatzem municipal.

El carrer del Camp de Futbol disposa de xarxa de clavegueram, subministrament d'aigua i energia elèctrica per diferents carrers. La inclusió com a sòl urbà s'imposa per disposar dels serveis requerits.

Els terrenys colindants del costat sud presenten un fort pendent des del carrer, tenen espais de marjades, i s'hi han construït habitatges unifamiliars en sòl rústic, per la qual cosa no poden considerar-se terrenys dins la delimitació del sòl urbà.



Caimari. Carrer de Fornassos.

Aquest carrer té tots els serveis: xarxa de sanejament, abastiment d'aigua i energia elèctrica, ara bé, no està garantit l'accés rodat a totes les parcel·les. El principi del carrer Fornassos està edificat ambdós costats, però a partir de mig carrer està edificat només a un dels seus costats. El costat sud, no edificat, presenta un desnivell important en relació al carrer, arribant a situar-se a tres metres per sota el nivell del carrer. Algunes d'aquestes parcel·les estan edificades amb habitatges autoritzats com sòl rústic. Es consideren part d'aquests terrenys, situats al costat sud del carrer, fora del límit del sòl urbà.



Caimari. Torrent de Sa Cova Negra.

El torrent existent que travessa la població de Caimari és un element físic que limita el sòl urbà en el seu perímetre exterior. El camí des Torrent disposa dels serveis urbanístics bàsics que donen condició de solar als terrenys colindants. En els punts on la profunditat edificable del solar sobrepassa el torrent, el sòl urbà queda limitat per aquest element físic.



Caimari. Carrer de Ca s'Hereu.

Al carreró lateral de l'església, que comença al carrer de Ca s'Hereu no disposa de tots els serveis urbanístics bàsics. El clavegueram i l'aigua es varen completar per donar servei a una nova construcció a la part posterior del solar Plaça Major, 5 i l'enllumenat arriba fins a la part posterior de l'església. Es delimita aquest carreró com alineació de façana per mantenir el cas a l'escoleta i al poliesportiu.



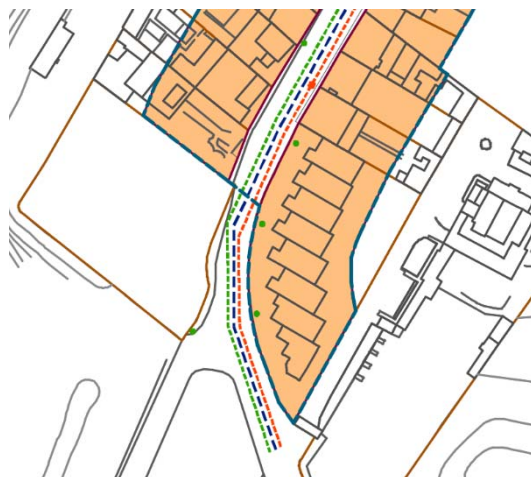
Moscari. Carrer Pou i carrer de Sor Maria dels Dolors.

S'inclouen dins el perímetre de sòl urbà, els terrenys colindants amb el Carrer Pou i carrer de Sor Maria dels Dolors, a l'entrada i sortida de Moscari, per disposar dels serveis urbanístics bàsics. S'han presentat els projectes d'urbanització i el rebut de les obres, dirigit a cadascun dels propietaris, per al pagament de contribucions especials per fer front a l'execució de les obres urbanització.



Biniamar. Carrer de Santa Margalida.

Disposa dels serveis urbanístics: xarxa de sanejament, abastiment d'aigua i energia elèctrica, ara bé, aquests no confereixen la condició de solar a ambdós costats, ja que es van executar pels habitatges plurifamiliars del costat sud, i disposen d'una única connexió al principi de la parcel·la. S'inclou dins del sòl urbà, el costat sud ja edificat i queda fora, el costat nord per no disposar dels serveis amb les característiques adequades a la possible futura edificació.



Biniamar. Carrer Nou.

Aquest carrer està dins la trama urbana però no disposa de tots els serveis. Té el servei d'energia elèctrica però manca la xarxa d'aigua i la xarxa de clavegueram. Només queda una parcel·la sense edificar dins la trama urbana consolidada, limitada per un torrent i una línia elèctrica aèria. S'inclou el carrer dins la trama urbana però sense urbanització consolidada.



4. Zonificació

La figura del PDSU del reglament de planejament estatal preveu no únicament la perimetració dels terrenys que es considera tenen la condició d'urbans. A l'article 102 s'assenyala que el PDSU podrà contenir, entre altres, una reglamentació de les condicions de l'edificació i, en aquest cas, haurà de contenir unes ordenances reguladores de l'edificació, referida a les condicions higiènic-sanitàries i estètiques d'aquella.

Ara bé, la disposició transitòria setzena de la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial assenyala que en aquells municipis sense planejament aprovat definitivament seran d'aplicació, en sòl urbà, unes determinades normes urbanístiques: per les zones de nucli antic i intensiva es fixen uns determinats paràmetres urbanístics i per les zones extensives es fixen uns altres paràmetres urbanístics.

La disposició transitòria dotzena de la LUIB desenvolupa aquest punt assenyalant que el projecte de delimitació de sòl urbà ha d'identificar, a l'efecte d'allò indicat en el punt anterior, i d'acord amb la disposició transitòria setzena de la LDOU, la zona de nucli antic i intensiva, i la zona extensiva.

Ens trobem aquí en una situació imperativa on s'han d'identificar, dins el perímetre de sòl urbà ja fixat, dues zones: nucli antic/intensiva i extensiva, sense flexibilitat, a les que la pròpia llei ja assigna uns paràmetres urbanístics que no es poden alterar. És a dir, no es pot crear cap zonificació nova ni es poden proposar noves ordenances d'edificació. S'han d'identificar únicament les dues zones definides a la disposició transitòria setzena de la LDOU amb els paràmetres que aquesta fixa.

Així, atenent a les característiques tipològiques de les edificacions existents, en els plànols de zonificació s'han identificat les zones nucli antic i intensiva, i les zones extensives de cada nucli.

a) zona de nucli antic i intensiva

S'han identificat com nucli antic / intensiva les zones de sòl que s'han considerat urbanes i que es corresponen al nucli original de la població i les seves ampliacions amb una tipologia d'edificació entre mitgeres.

a) zona extensiva

S'han identificat com extensives les zones de sòl que s'han considerat urbanes en les quals s'ha adoptat una ordenació aïllada.

Hi ha moltes edificacions que no compleixen estrictament els paràmetres o les característiques de cap d'aquestes dues zones. En aquest cas, s'han identificat dins la zona majoritària d'allà on es situen.

Els terrenys romanents, que no formen part de la zona de nucli antic/intensiva o de la zona extensiva, s'identifiquen com a vial i espai lliure. Aquesta no és una nova zonificació, és només la identificació de la trama viària i les dotacions d'espais lliures existents.

5. Alineacions

a) zona de nucli antic i intensiva

La disposició transitòria setzena de la LDOT, assenyala que a la zona nucli antic/intensiva es respectaran les alineacions existents.

D'aquesta manera, en els plànols d'ordenació es grafien les alineacions actuals sobre el sistema viari mantenint les alineacions existents. Allà on l'alineació no està delimitada físicament, s'ha fixat una alineació igual a la dels trams de carrer existents ja edificats, mantenint la línia d'edificació existent.

A les definicions dels elements urbanístics de la mateixa disposició s'inclouen les següents:

Alineacions oficials: són les línies que fixen el límit entre les vies o els espais públics i les parcel·les o els solars edificables.

Alineacions de façanes: són les línies que assenyalen el límit a partir del qual podran o hauran, segons els casos, d'aixecar-se les construccions.

Així, la delimitació del sòl urbà que es proposa assenyala les alineacions oficials que fixen el límit entre les vies o els espais públics i les parcel·les o solars edificables, i les alineacions de façana, segons els següents criteris objectius:

- Quan les façanes existents es situen damunt el límit amb l'espai públic, l'alineació oficial coincideix amb l'alineació de façana.
- Quan la majoria de les edificacions existents a la via es situen reculades respecte l'alineació oficial, s'ha grafiat una alineació de façana sobre la qual s'hauran d'aixecar les noves edificacions, deixant lliure l'espai de reculada.
- Quan hi ha un pas o carreró que s'inicia en un vial, que no disposa dels serveis urbanístics, i dona accés a una o varies parcel·les edificades, s'ha grafiat una alineació de façana sobre les façanes existents per mantenir el pas lliure.
- Quan hi ha una possessió amb una clastra al voltant de la qual s'ha aixecat la construcció, s'ha assenyalat la alineació de façana seguint el perímetre de la clastra per salvaguardar la seva protecció.

b) zona extensiva

A les zones extensives s'ha grafiat l'alineació oficial, que fixa el límit entre les vies o els espais públics i les parcel·les o els solars edificables, sobre la qual s'han de mesurar les separacions de l'edificació.

6. Perímetre exterior del sòl urbà

L'ordenament urbanístic, en el qual s'empara aquest projecte de delimitació de sòl urbà, no indica com s'ha de perimetrar aquest sòl. Ni el Reglament de planejament estatal, ni la LDO, ni la disposició transitòria de la LUIB, indiquen quina distància ha de tenir la franja de sòl urbà entre el vial que disposa dels serveis urbanístics i el límit del sòl urbà amb el sòl rústic.

El conjunt de la trama viària amb els serveis urbanístics i les construccions edificades seguint el seu traçat, conformen els terrenys considerats com a sòls urbans. Els vials exteriors esdevenen precisament el límit entre el sòl urbà i el sòl rústic, ara bé, cal determinar si els serveis existents són susceptibles de prestar servei ambdós costats del vial, o bé només al costat interior, i fixar en cada cas, el límit del sòl urbà.

- Quan, d'acord amb les dades dels plànols d'informació, s'ha arribat a la conclusió que els serveis dels vials exteriors només són susceptibles de prestar servei a les parcel·les del costat interior, ja edificat, el límit físic del vial en la part del costat exterior s'ha constituït en la línia de tancament del sòl classificat com a urbà.
- Quan, d'acord amb les dades dels plànols d'informació, s'ha constatat que els serveis esmentats són susceptibles d'abastar les parcel·les d'ambdós costats de la via, s'han considerat urbans el costat interior i també el costat exterior, amb una franja paral·lela a la via i amb una fondària determinada que es detalla seguidament.

No hi ha cap disposició que determini, a partir del vial urbà, fins on arriba el sòl urbà: fins el fons edificat, fins el final de la parcel·la cadastral, fins el final de la finca registral...

Per tal de determinar la línia perimetral exterior dels terrenys urbans s'ha considerat un criteri objectiu i concret per a cada una de les zones:

a) zona de nucli antic i intensiva

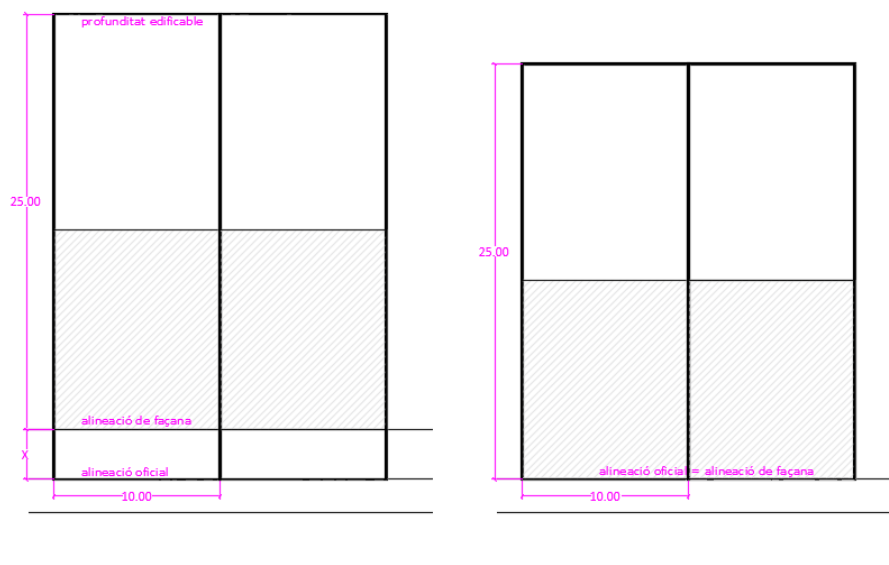
La disposició transitòria setzena de la LDO assenyala que a la zona nucli antic/intensiva la parcel·la mínima és de 150 m² i la façana mínima 10 m.

Amb aquest dos paràmetres, i en el cas de voler segregar o reparcel·lar solars en sòl urbà, la fondària mínima necessària és de 15 metres, que resulta de dividir la parcel·la mínima per la façana mínima.

Ara bé, la mateixa disposició assenyala que l'edificació principal pot arribar a una profunditat màxima de 12 metres des de l'alineació de façana, i es permeten construir edificacions secundàries fins a una profunditat edificable de 25 metres.

En aquest cas, si es limita el sòl urbà a 15 metres (segons parcel·la mínima) s'impedeix la construcció de les edificacions secundàries permeses per la normativa. Per aquest motiu es considera més adequat i coherent fixar el límit del sòl urbà a una fondària de 25 metres equidistant de l'alineació de façana.

Cal assenyalar que la pròpia normativa assenyala que la *"profunditat edificable: és la distància màxima, presa perpendicularment a l'alineació de façana, que determina el límit interior de l'espai edificable"* per la qual cosa, quan s'ha grafiat una alineació de façana no coincident amb la alineació oficial, els 25 metres s'han mesurat des de l'alineació de façana.



b) zona extensiva

La disposició transitòria setzena de la LDOT assenyala que a la zona extensiva la parcel·la mínima és de 400 m² i la façana mínima 15 m.

Amb aquests dos paràmetres, i en el cas de voler segregar o reparcel·lar solars en sòl urbà, la fondària mínima necessària és de 26,66 metres, que resulta de dividir la parcel·la mínima per la façana mínima. No hi ha altres paràmetres que regulin la profunditat edificable ni limitin la fondària del solar, i aquest paràmetre de 26,66 metres permet respectar les separacions mínimes de 5 metres a alineació oficial i 3 metres a partions que fixa la DT16a de la LDOT.

Per aquest motiu es considera més adequat, a la zona extensiva, fixar la fondària del solar o límit del sòl urbà en 26,66 metres que es dedueix de la superfície i façana mínima que fixa la disposició transitòria de setzena de la LDOT.

En alguns casos, damunt la planimetria, aquesta fondària no mesurar exactament 25,00 ó 26,66 metres per algun element físic:

- Quan hi ha un gran desnivell entre els terrenys a edificar i el vial que disposa dels serveis.
- Quan el perímetre exterior del sòl urbà limita amb element físic existents i/o aquests terrenys són no edificables: en el cas de torrents i de camins públics.
- En el cas que els terrenys del costat exterior del vial, que poguessin considerar-se urbans, estan vinculats a un ús d'habitatge unifamiliar autoritzat com habitatge en sòl rústic, s'han exclòs del límit de sòl urbà.
- Quan hi ha una construcció o el tancament de la parcel·la està a escassos metres s'ha ajustat el límit del sòl urbà a aquest elements físics existents.
- Quan la parcel·la ha quedar dividida en sòl urbà i sòl rústic, però la proporció entre les dues parts és menor del 20%, s'ha inclòs la totalitat de la parcel·la en la qualificació majoritària.

7. Sòl urbà sense urbanització consolidada

Un cop delimitat el sòl urbà segons els requisits del punt a) de la DT12 de la LUIB, l'apartat c) de la mateixa disposició assenyala que el projecte de delimitació de sòl urbà ha d'identificar els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada als quals es refereix la disposició transitòria onzena de la mateixa LUIB.

Així, els terrenys classificats formalment com a sòl urbà segons l'apartat a) i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics als quals es refereix l'article 22 de la LUIB, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

Tot i que de l'estudi de camp realitzat per a cadascun dels nuclis per tal de verificar la presència de serveis urbanístics en molts de casos ha permès constatar el solapament dels serveis en el grau previst a la DT12 amb el nivell exigít de serveis urbanístics bàsic en xarxa d'infraestructura previst en l'article 22, en alguns casos això no ha estat així, i per tant, s'inclouen en àmbits que s'identifiquen com a sòl urbà sense urbanització consolidada.

És important precisar que la inclusió de terrenys en l'àmbit del PDSU, no els genera directament l'atribució de la condició de solar si el seu nivell de serveis urbanístics no s'identifica plenament amb el grau que determina l'art. 22 de la LUIB. Per això, en els àmbits que en els plànols s'identifiquen com a terrenys urbans sense urbanització consolidada, l'obtenció de la condició de solar de les parcel·les s'assoleix estrictament d'acord amb el que determina la disposició transitòria onzena de la LUIB.

La DT 11a estableix una conseqüència derivada directament de la Llei, d'acord amb la qual els terrenys que 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 de la mateixa llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada. Seguidament, la mateixa disposició transitòria onzena determina algunes peculiaritats quant al compliment dels deures de les persones propietàries d'aquest sòl, a fi que els terrenys assoleixin la condició de solar.

Al document de l'aprovació inicial del PDSU es va grafiar com sòl urbà sense urbanització consolidada únicament el vial o espai públic allà on manca algun dels serveis exigits a l'article 22. Ara bé l'informe del servei Jurídic d'Urbanisme assenyala que, per poder donar compliment a l'apartat 2 de la DT11a, l'ordenament urbanístic imposa la definició d'un àmbit físic de terrenys més enllà de la trama viària on s'ha constatat la manca d'algun dels serveis.

D'entrada, sembla que això suposa definir un àmbit (entès com una àrea de vials i terrenys lucratiu, no com un àmbit de gestió) referit a un vial allà on manca algun o alguns dels serveis urbanístics bàsics als quals es refereix l'article 22 de la LUIB, i un sòl lucratiu adjacent al vial sobre el que s'aplica el règim de drets i deures de les persones propietàries d'aquest sòl amb aprofitament.

Ara bé, la DT11 assenyala classificats 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, passen a tenir la condició de sòl

urbà sense urbanització consolidada. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 de la LUIB. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat.

Així en el cas del sòl urbà sense urbanització consolidada s'han de distingir dues situacions ben diferenciades, segons sigui necessari o no una actuació de transformació urbanística.

1. Quan són necessàries únicament obres per la compleció de la urbanització. En els plànols d'ordenació s'ha identificat el vial que no disposa de tots els serveis urbanístics com "sòl urbà sense urbanització consolidada". Els propietaris dels solars que donen façana a aquests vials han d'executar les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament i cedir, en el seu cas, els terrenys destinats a vials.
2. Quan es requereixen actuacions de transformació urbanística. En els plànols d'ordenació s'ha identificat el vial que no disposa de tots els serveis urbanístics com "sòl urbà sense urbanització consolidada" i s'ha delimitat l'àmbit de sòl lucratiu que s'ha de transformar. Els propietaris dels terrenys inclosos en aquesta delimitació ATU han de complir els deures assenyalats a la llei.

La identificació dels vials on manquen alguns o tots els serveis urbanístics s'incorpora en els plànols d'informació INF-03, allà on s'indiquen les xarxes d'infraestructures existents: xarxa viària, xarxa de clavegueram, xarxa de distribució d'energia elèctrica, abastiment d'aigua potable i enllumenat públic. La identificació del sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui o no necessària una ATU, s'incorpora als plànols ORD-01 de zonificació.

8. Ordenances reguladores de l'edificació

La DT12a de la LUIB determina quins són els terrenys que, complint les condicions assenyalades a la mateixa, es poden incloure dins el perímetre del sòl urbà.

El mateix precepte assenyalava que a aquests terrenys se'ls ha de conferir una ordenació directa d'acord amb la disposició transitòria setzena de la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes de Balears i de mesures tributàries.

I finalment, aquesta mateixa DT16a determina les normes urbanístiques per a cadascuna de les zones que s'han identificat.

Es tracta d'un seguit de mandats que estableixen una regla objectiva per tal de definir el traçat de la línia perimetral de sòl urbà, atorgar una qualificació als terrenys d'acord amb el nucli ja consolidat i fixar unes condicions o paràmetres urbanístics que es concreten en l'ordenació directa continguda a la DT16 de la LDOU.

Cal afegir que el present PDSU afecta àmbits als quals:

- ja s'ha conferit una classificació i una ordenació directa d'acord amb la LDOU referida,
- s'han identificat dues zones: la de nucli antic i intensiva, i l'extensiva, d'acord amb les condicions indicades al punt 3 de la DT16,
- s'han fixat els paràmetres urbanístics per a aquestes dues zones que determina la mateixa DT16.

En aquest context, la proposta de PDSU no està subjecte al tràmit d'avaluació ambiental de plans, atès que aquesta delimitació no modifica ni altera les disposicions legals i reglamentàries ja fixades.

Els paràmetres urbanístics a aplicar a cadascuna de les zones són els detallats a la LDOU:

	Nucli antic i intensiva	Zona extensiva
Parcel·la mínima	150 m ²	400 m ²
Façana mínima	10 m	15 m
Tipus ordenació	Alineació a vial	Aïllada
Alçada reguladora	la general a la via amb un màxim de 3 plantes i 10 metres	7 m i 2 plantes
Separació alineació oficial	la general a la via	5 m
Separació a mitgeres	0 m	3 m
Profunditat edificable	12 m edifici principal i 25 m edificacions secundàries	
Edificabilitat	-	0,5 m ² /m ²
Ocupació	-	30%
Superfície màxima edificada/edifici	-	600 m ²
IUR	1 habitatge/100 m ² de parcel·la	

En relació a l'alçada màxima a la zona nucli antic i intensiva, cal assenyalat que la determinació legal pot crear dubtes al indicar que *"l'alçada reguladora serà la general de la via amb un màxim de 3 plantes i 10 metres"*

A l'anàlisi previ per la delimitació del sòl urbà s'han estudiat les alçades de les edificacions existents, en nombre de plantes, per a cadascun dels nuclis, i es constata que l'alçada general de les vies és de dues plantes en els quatre nuclis.

Així, a les ordenances reguladores, es fixa que l'alçada reguladora a la zona nucli antic i intensiva és de 2 plantes i 7 metres, per ser aquesta l'alçada general de les vies.

9. Règim d'edificis existents

Hi ha moltes edificacions existents que no s'ajusten als paràmetres urbanístics de les dues zones identificades al PDSU, que ja eren d'aplicació directa des de l'any 1999. Per a totes elles la disposició transitòria 16a de la LDOU preveu un règim d'actuacions:

“En els edificis existents que no compleixin aquestes normes es podran fer obres de reforma o rehabilitació mentre no es trobin afectats per alguna norma sectorial que els faci estar fora d'ordenació. També s'hi podran fer obres d'ampliació si no ultrapassen l'edificabilitat permesa. Aquestes ampliacions hauran de complir les determinacions d'aquestes normes.”

Aquesta és una situació transitòria, d'aplicació directa des de l'aprovació de la LDOU, i que el projecte de delimitació del sòl urbà no altera. Ara bé, es considera adequat i necessari, quan es redacti el planejament urbanístic general, fer un estudi de les edificacions existents y ajustar la normativa urbanística a la realitat física.

El règim d'edificis existent de la DT16a es complementa amb l'article 129 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, allà on es regula el règim d'edificis existents en situació d'inadequats o en situació de fora d'ordenació.

Justificació del compliment de les previsions del PTIM

1. Àrees de desenvolupament urbà del PTIM i delimitació proposta

Un cop realitzat l'anàlisi de la situació actual, d'acord amb les edificacions existents i constatada l'existència i característiques dels serveis urbanístics, s'ha delimitat el sòl urbà incloent en ell els terrenys que compleixen algun o els dos requisits assenyalats a la DT12a de la LUIB.

Aquesta delimitació s'ha superposat amb la delimitació de les àrees de desenvolupament urbà del PTIM i es detecten varies discordances.

Primer de tot assenyalar que és d'aplicació l'apartat segon de la disposició transitòria tercera del PTIM, delimitació de sòl urbà i urbanitzable (AP) "En aquells municipis que no disposin de planejament general o que aquest no estigui adaptat a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, pel que fa a la delimitació d'àrees de desenvolupament urbà feta per aquest Pla territorial dins àmbits afectats per l'esmentada Llei 1/1991, la seva classificació definitiva serà la que figuri a aquests instruments de planejament general com a conseqüència de l'aprovació definitiva de la seva elaboració, modificació o revisió, la qual s'haurà adaptat al contingut de la referida llei."

Els terrenys delimitats amb el PDSU com sòl urbà no necessàriament han de coincidir amb les àrees de desenvolupament urbà del PTIM i la seva delimitació com sòl urbà preval sobre el PTIM. Això vol dir que àrees de desenvolupament urbà del PTIM poden ser considerades som sòl rústic i al contrari.

La llei 6/99, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributaries diu, al seu article 20 sobre les àrees de sòl rústic comú, que les àrees de transició (AT) comprenen una franja a definir pels plans territorials entre un mínim de 100 metres i un màxim de 500 metres a partir del sòl classificat com urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització.

A tal efecte, el PTIM delimita una franja de 100 metres al voltant de l'àrea de desenvolupament urbà per ell delimitada i dins aquesta categoria d'àrea de transició AT, es diferencien dues subcategories:

- àrea de transició de creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà,
- i àrea de transició d'harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

La proposta de delimitació de sòl urbà no modifica les delimitacions AT-C i AT-H del Pla Territorial, però s'han de fer algunes consideracions:

- La zona delimitada com AT compresa dins una franja de 100 metres al voltant de l'àrea de desenvolupament urbà del PTIM no varia. És a dir, que la nova delimitació de sòl urbà no genera una nova AT diferent a la del PTIM.
- Com a conseqüència directa de l'aplicació de la disposició transitòria dotzena de la LUIB i la disposició transitòria setzena de les DOT, es classifica com sòl urbà part del sòl que el PTIM classifica com sòl rústic comú, dins la categoria AT-C ó AT-H.
- Com a conseqüència directa de l'aplicació de la disposició transitòria dotzena de la LUIB i la disposició transitòria setzena de les DOT, queda fora la delimitació de sòl urbà part de l'àrea de desenvolupament urbà delimitada pel Pla Territorial. En aquest cas, aquest sòl queda classificat com rústic comú AT, dins una subcategoria AT-C ó AT-H segons la subcategoria dels sols colindants.

2. Justificació del compliment de la Norma 6 i de la disposició adicional sisena del PTIM

a) La norma 6 del PTIM fixa un límit, en hectàrees, al creixement en sòl urbà o urbanitzable d'usos residencials, turístic o mixt en els planejaments generals per cadascun dels municipis de Mallorca, entre ells evidentment el de Selva:

	ART/R-D Sòl de reserva i dotacional per actuacions POOT	CNV Creixement no vinculat a actuacions POOT
Selva	0	7,86

La disposició adicional sisena del PTIM disposa una norma específica sobre el creixement del municipi de Selva i Estellencs, com a norma d'aplicació plena, en el sentit que el creixement de sòl assignat a Selva (7,86 Ha) a la norma 6 es determina tenint en compte que l'àrea de desenvolupament urbà d'aquest municipi considerada en el PTIM, que té una superfície de 52,41 ha.

Afegeix que si, com a resultat de l'aprovació definitiva del nou planejament, el sòl urbà qualificat superés la quantitat considerada com àrea de desenvolupament urbà al PTIM, el creixement possible seria el resultat de restar, a la suma de l'àrea de desenvolupament urbà considerada pel PTIM més la del creixement assignat, la superfície de sòl urbà prevista en el nou instruments de planejament.

Aquesta norma específica, parteix implícitament del fet que el municipi de Selva no disposava en el moment de la vigència del PTIM de planejament general. Transitòriament el PTIM considerava l'existència d'una superfície d'àrea de desenvolupament urbà en el municipi de Selva de 52,41 hectàrees. Ara bé, la perimetració d'aquesta superfície considerada pel PTIM, tenia una peculiaritat, que s'assenyala en el punt següent.

b) Ja s'ha assenyalat anteriorment que segons disposa la DT3a del PTIM, la delimitació de la classificació definitiva de sòl (amb referència a les àrees de desenvolupament urbà del PTIM en els municipis sense planejament) serà la que figuri a aquests instruments de planejament general com a conseqüència de l'aprovació definitiva de la seva elaboració, modificació o revisió.

Els termes que empra aquesta disposició, tot i que existeix alguna ambigüitat en la frase final, permeten perfilar exactament quina és la delimitació de sòl urbà anterior a la que es proposa en el present PDSU. En aquest sentit, sent evident que el municipi de Selva no té planejament general adaptat a la Llei 1/1991, si es parteix de la primera de les situacions alternatives, és a dir, que no disposa de planejament general, aquesta disposició transitòria del PTIM té com a conseqüència que el grafisme vermell que utilitzen els plànols d'ordenació del PTIM en el municipi de Selva, atès que no té planejament general, i que s'identifica com a àrea de desenvolupament urbà (concepte que inclou el sòl urbà i el sòl urbanitzable); en aquest cas només es pot identificar amb sòl urbà.

Tot això, atès que el referent que podia considerar el PTIM pels nuclis d'aquest municipi en relació a «planejament vigent» que tingués aquesta classe de sòl, era i és l'esmentada DT16 de la LDOT, que només preveu la classe de sòl urbà entre les dues possibles (urbà i urbanitzable) i que s'inclouen en el concepte més ampli «d'àrea de desenvolupament urbà» de l'art. 11 de la LDOT.

Així, l'art. 11 de la LDOT, norma d'aplicació directa, determina en primer lloc que les àrees de desenvolupament urbà són els sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús,

reconegut pels instruments de planejament general amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguin, sense perjudici del que disposin els plans territorials parcials.

No era el cas de Selva, atès que per l'absència de planejament general no hi havia reconeixement d'aquesta classificació en el planejament. Això no obstant, el mateix precepte determina que també tenen la condició d'àrea d'assentament urbà «els assentaments que compleixin els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, i la legislació urbanística de les Illes Balears exigeixen per a la classificació dels terrenys com a sòl urbà.»

Amb això, aparentment el PTIM conformava els nuclis de Selva com a àrees d'assentament urbà a partir d'allò que es podria desprendre de la DT16a de la LDOT; com una «classificació provisional»; perquè en realitat, d'acord amb la DT3a del PTIM, es diferia a una «classificació (i perimetració subsegüent) definitiva» que contindria el futur planejament general d'aquest municipi.

Actualment com s'ha exposat, la LUIB determina i permet expressament la formulació i aprovació d'un PDSU en els municipis que no disposen de cap tipus de planejament general, projecte de delimitació que està habilitat justament a perimetrar l'àmbit de sòl urbà dels nuclis del municipi de Selva d'acord amb els criteris que fixa la DT12a de la LUIB, i que pot alterar precisament la delimitació «provisional» anterior que conté el PTIM.

En el plànol d'informació INF-05 P21, es comparen les àrees de desenvolupament urbà del PTIM amb la delimitació del sòl urbà que es proposa amb aquest PDSU.

c) En la mesura en què aquest PDSU supleix, amb el complement de la DT16a de la LDOT, la manca de planejament urbanístic general, però que previsiblement, el futur instrument urbanístic mantingui la classificació de sòl urbà per als àmbits que ara es proposa perimetrar, cal deixar constància de la incidència que això pugui suposar respecte de futurs creixements mitjançant sòl urbanitzable que eventualment pugui preveure el planejament.

Així, respecte de la superfície de sòl urbà que dona com a referent el PTIM en el conjunt dels nuclis del municipi de Selva, és a dir, 52,41 hectàrees, el present projecte, d'acord amb les superfícies que queden reflectides en els plànols d'ordenació corresponent, comporta una superfície superior, d'un total de 62,26 hectàrees. Aquesta superfície supera el màxim previst de pel creixement assignat pel PTIM, la qual cosa impedeix futurs creixements mentre no es modifiqui la norma 6 del PTIM.

Les superfícies del sòl delimitat dins el perímetre del sòl urbà són les següents:

SELVA	346.562	m ²
CAIMARI	139.027	m ²
MOSCARI	88.307	m ²
BINIAMAR	68.694	m ²
TOTAL	642.590	m ²

Després d'estudiar els informes emesos per les altres administracions i revisar les al·legacions presentades, s'ha elaborat el present document d'aprovació definitiva que es presentarà a l'Ajuntament per a la seva aprovació definitiva.

En relació a la memòria justificativa:

- S'ha corregit la memòria d'acord amb les observacions assenyalades per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme segons l'informe del servei Jurídics d'urbanisme, en el sentit de donar més claredat als documents i eliminar interpretacions contradictòries.
- S'ha eliminat l'apartat 9 de la memòria per contradir-se amb les normes urbanístiques i perquè les qualificacions, diferents a la zona nucli antic/intensiva i extensiva, no estan previstes al les DT12a de la LUIB.

En relació a les normes urbanístiques:

Tal com assenjala l'informe del servei Jurídic d'urbanisme, no és necessari reproduir literalment les normes urbanístiques de l'apartat 3 de la DT16 de la LDOU, atès que aquesta repetició pot interpretar-se com una ordenació pròpia.

Ara bé, a les normes urbanístiques de l'apartat 3 de la DT16 de la LDOU s'hi han afegit tres apreciacions:

- 1) A la zona de nucli antic i intensiva, l'alçada reguladora es fixa en dues plantes i 7 metres, per ser aquesta la general de les vies.
- 2) El règim d'edificis existents regulat a l'apartat 6, rehabilitació i reforma, de la DT16 de la LDOU, es complementa amb l'apartat 1 de l'article 129, edificacions i construccions inadequades, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- 3) S'inclou un nou article referit a les àrees identificades con sòl urbà sense urbanització consolidada.

En relació amb els plànols:

- D'acord amb les al·legacions presentades, s'ha substituït la base cartogràfica dels plànols d'informació i ordenació. Al document per a l'aprovació inicial es va fer servir la base cadastral, però s'han detectat molts errors i imprecisions. S'ha refet tota la planimetria amb la base MTB del 2004 que s'ha actualitzat afegint totes les noves edificacions construïdes amb posterioritat.
- S'han corregit els àmbits de les àrees de "sòl urbà sense urbanització consolidada" i s'ha incorporat un nou article a les normes urbanístiques per la seva regulació.
- Amb la nova cartografia s'han identificat les alineacions existents i s'han grafiat les alineacions de façana reals.
- Els carrerons que no tenen serveis urbanístics i que donen accés a una o varies parcel·les s'han grafiat com a zona de reculada i s'ha grafiar l'alineació de façana sobre les façanes existents. Aquesta nova alineació de façana ha generat una nova franja de 25 metres que delimita el sòl urbà. D'igual manera s'ha actuat a les clastres de les possessions existents en el sòl urbà.
- Es manté el criteri de la profunditat del sòl urbà en els 25,00 m ó 26,66 m, segons correspongui, des de l'alineació de façana. En el cas que hi hagi pròxim un element físic identificable, el límit de les

edificacions o el límit de la parcel·la, s'ha ajustat el perímetre del sòl urbà a aquest element. D'igual manera, si una part inferior al 20% del total de la parcel·la queda fora la classificació majoritària, s'ha considerat tota la parcel·la dins la mateixa classificació.

Selva

- En els carrers Lira i Son Priam s'han representat els serveis existents que mancava grafiar en el plànol de serveis urbanístics.
- A la parcel·la 58 del polígon 17 s'assenyala que hi ha un habitatge existent com sòl rústic. La part de la parcel·la passa a sòl rústic.
- A la parcel·la 123 del polígon 21(al·legació 1095), com en el punt anterior, s'assenyala que hi ha un habitatge existent com sòl rústic vinculat a la parcel·la. Es modifica el límit de sòl urbà de les parcel·les del carrer de s'Olivaret.
- S'han modificat els límits del solar del carrer des Racó, 53, afegint una petita superfície que faltava, tal com s'indica a l'al·legació 843.
- Al principi de la carretera de Lluc hi ha uns terrenys sense edificar, que s'inclouen dins la delimitació urbana, atès que disposen dels serveis urbanístics, i es delimiten dins una UTA per no tenir aquests les característiques adequades a la futura edificació.
- Es verifica que la parcel·la disposa dels serveis i no està vinculat a cap habitatge, per aquest motiu la parcel·la del carrer Cirers, 33, s'incorpora al sòl urbà, atès que té els serveis necessaris (al·legació 923).
- Al carrer Son Arnau (al·legació 850), al carrer de sa Creu, 20 i al carrer Noblesa, 48 i 58 (al·legació 1082), a la carretera de Lluc 58-64, a la carretera de Lluc, 16, al carrer Pla de Sa Font, 4, l'edificació està reculada respecte l'alineació oficial. S'ha grafiat l'alineació de façana existent (diferent de la oficial) i s'ha marcat la profunditat edificable de 25,00 m a partir de l'alineació de façana. Amb les noves alineacions de façanes, queda alterat el límit del sòl urbà aprovat inicialment.
- S'inclouen dins el sòl urbà aquells terrenys limitats per la carretera i el sòl ja edificat. Es consideren sòl urbà sense urbanització consolidada i s'inclouen dins una ATU. Al·legacions 1085, 1086, 1087.
- Amb la nova cartografia s'han corregit i s'han redibuixat les alineacions oficials i les alineacions de façana de les edificacions existents.
- S'inclou el poliesportiu dins el sòl urbà per disposar dels serveis urbanístics requerits.

Caimari

- S'ha substituït la cartografia cadastral utilitzada en els plànols del document d'aprovació inicial per la cartografia de la MTB 2004. Hi ha petits canvis en relació a les alineacions més ajustades a les edificacions existents.
- Els carrers, carrerons, escales, públics o privats, per on s'accedeix i donen façana a una o varies parcel·les s'han marcat com espai de reculada, i la alineació de façana s'ha grafiat damunt les façanes existents. De la mateixa manera, en el cas de possessions dins el sòl urbà, que disposin d'una claustra

al voltant de la qual s'ha aixecat tota la construcció, s'ha marcat com espai de reculada, i l'alineació de façana s'ha marcat sobre les façanes existents.

Aquesta nova alineació de façana genera un límit de profunditat edificable de 25 metres diferent del grafiat al document d'aprovació inicial. Es el cas de les escales al carrer de Sa Volta, i carreró al carrer Horitzó i clastra de Son Albertí.

- S'ha grafiat com sòl urbà la darrera parcel·la del carrer Castellet per justificar que disposa dels serveis urbanístics.
- Amb la nova cartografia s'han corregit i s'han redibuixat les alineacions oficials i les alineacions de façana de les edificacions existents.

Moscari

- S'ha substituït la cartografia cadastral utilitzada en els plànols del document d'aprovació inicial per la cartografia de la MTB 2004. Hi ha varis canvis en relació a les alineacions més ajustades a les edificacions existents: carrer Pou i carrer de Sor Maria dels Dolors.
- Al carrer de Campanet número 25 i contigus, l'edificació està reculada respecte l'alineació oficial. S'ha grafiat l'alineació existent i s'ha marcat la profunditat edificable de 25,00 m a partir de l'alineació de façana.
- El camí de ses Terrasses no està asfaltat ni té els serveis urbanístics necessaris per ser considerar sòl urbà. La profunditat de 25,00 m dels solars dels carrer de Sor Maria dels Dolors envaeix aquest camí. Atès que existeix un element físic delimitador i no és possible una reparcel·lació amb un camí existent, es considera que s'ha de retallar la profunditat edificable de 25,00 m en el límit del camí.
- Amb accés des del carrer de les Illes Balears, al costat sud, hi ha un camí que delimita les parcel·les amb façana al carrer de Sor Maria dels Dolors i dona accés a varies parcel·les. Es considera que, igual que en el cas anterior, s'ha de retallar la profunditat edificable de 25,00 m en el límit del camí.
- En el carrer de Pou hi ha varies edificacions que no segueixen una mateixa alineació. A l'aprovació inicial es va grafiar l'alineació de façana sobre l'alineació oficial, però d'acord amb les al·legacions presentades i la realitat física, s'ha marcat l'alineació de façana sobre les edificacions existents, i sobre els solars no edificats s'ha grafiat l'alineació general de la via.
- El carrer Can Salvador no disposa dels serveis urbanístics requerits. Les parcel·les d'aquest carrer estan connectats als serveis del carrer des Pou. Només es classifica com sòl urbà la franja que limita amb el carrer des Pou (al·legació 851, 791)
- A carrer de Sor Maria dels Dolors número 64 i colindants, s'ha grafiat l'alineació de façana de les edificacions existents, i s'ha fixat una alineació d'aquests tram de carrer coincidint amb les construccions existents i la general de la via.
- En els carrerons que donen accés a varies parcel·les i les clastres, edificats en el seu perímetre, s'ha grafiat la alineació de façana per sobre les edificacions existents, alterant aquesta el límit del sòl urbà per la part posterior.
- Amb la nova cartografia s'han corregit i s'han redibuixat les alineacions oficials i les alineacions de façana de les edificacions existents.

Biniamar

- S'ha substituït la cartografia cadastral utilitzada en els plànols del document d'aprovació inicial per la cartografia de la MTB 2004.
- En els carrerons que donen accés a varies parcel·les i les clastres, edificats en el seu perímetre, s'ha grafiat la alineació de façana per sobre les edificacions existents, alterant aquesta el límit del sòl urbà per la part posterior (al·legació 1075, 1113, 984, 1099)
- S'ha inclòs dins els sòl urbà l'únic solar sense edificar del carrer Nou per considerar que compleix els requisits de la consolidació.
- S'ha retallat el sòl urbà de darrera el part infantil tenir un desnivell de més de tres metres.
- Amb la nova cartografia s'han corregit i s'han redibuixat les alineacions oficinals i les alineacions de façana de les edificacions existents.

Documentació gràfica

La documentació gràfica del PDSU es conforma pels plànols d'informació i els plànols d'ordenació següents:

S'ha analitzat la situació actual del nuclis existents: estudi de les edificacions existents, la seva alçada i antiguitat, els serveis urbanístics existents i els usos que actualment es desenvolupen.

Aquest anàlisi s'ha plasmat als plànols d'informació següents:

Plànols: INF 01 antiguitat de les edificacions - P01 a P05
 INF 02 alçades de les edificacions existents - P06 a P010
 INF 03 serveis urbanístics existents i sòl urbà sense urbanització consolidada - P11 a
P15
 INF 04 usos actuals - P16 a P20

A efectes informatius, es comparen gràficament les àrees de desenvolupament urbà del PTIM i les superfícies de sòl urbà del PDSU de cada nucli.

Plànol: INF 05 PTIM i PDSU - P21

S'ha classificat com sòl urbà, dins un límit perimetral tancat, els terrenys que atenen a l'existència efectiva dels serveis urbanístics o per ocupació per l'edificació compleixen els requisits de la disposició transitòria dotzena de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.

Dins el sòl urbà s'han diferenciat dues zones: la zona de nucli antic i intensiva, amb una tipologia d'edificació entre mitgeres, i la zona extensiva amb una tipologia d'edificació aïllada.

També, s'ha grafiat l'alineació de façana respectant les alineacions existents, que generalment coincideix amb la alineació oficial. En algun carrer la alineació de façana presenta una reculada de l'alineació oficial deixant un espai privat lliure d'edificació entre el carrer i l'edificació.

Es grafien també els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada als quals s'han de regir per la disposició transitòria 11ena, i els àmbits allà on són necessàries actuacions de transformació urbanística.

Plànols: ORD 01 Zonificació – P22 a P26