



**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 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 Adaptació al PTIM 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 i el Catàleg d'elements i espais protegits han estat redactats pels tècnics dels Consell Insular amb col·laboració amb l'Ajuntament de Selva.

Isabel Romero Aguadé, arquitecta del servei Oficina informació i suport territorial.

Maria Rosario Gomila Contreras, tècnica d'administració general del servei Oficina informació i suport territorial.

Maria Hevia Blach, tècnica superior en Patrimoni historicartístic del servei Oficina informació i suport territorial.

Joan Calafell Rosselló, auxiliar d'administració general del servei Oficina informació i suport territorial.

## 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) per al 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 i 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 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, i 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 eximeix al municipi del deure de formular el pla general i els plans d'ordenació detallada que regula la LUIB en els terminis que fixa la seva disposició transitòria primera, en l'apartat 3.

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 o d'un projecte de delimitació, amb una vocació d'alguna manera de vigència transitòria, tenint en compte que la mateixa disposició legal, la referida DT12, en el seu apartat 3, preveu que l'eventual aprovació d'aquests projectes en cap cas no eximeix 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 tercers parts de la superfície”*

Així mateix, assenyala 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.

És a dir, la proposta de delimitació de sòl urbà ha de perimetrar un àmbit de sòl, dins el qual s'han de distingir 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 les DOT que detalla 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.

A més, a la proposta de delimitació de sòl urbà s'han d'identificar els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada.

## Antecedents

El municipi de Selva és un dels pocs municipis de illa de Mallorca que no té planejament urbanístic general.

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 total l'illa fan imprescindible aprovar un instrument urbanístic.

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 de planejament urbanístic del municipi de Selva durant molts anys. L'apartat 2 del 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 les 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, a provat 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 16ena per establiment un règim urbanística transitori i d'aplicació directa.

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

- Pel que fa al sòl rústic, l'apartat 2 de la DT16 esmentada 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 transitori de la LDOT s'aixecà en els municipis sense planejament de l'illa de Mallorca quan es va aprovar 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 aplicació de totes 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 del 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: el pla general, unes normes subsidiàries de planejament o, en darrer terme, amb un projecte de delimitació de sòl urbà.

Així, l'ajuntament de Selva va iniciar la redacció d'un es projecte de normes subsidiàries de planejament, aprovades inicialment pel Ple de data 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 transitori de la DT16 de la LDOT: el sòl rústic es regeix per la Llei 6/1997 del sòl rústic i el PTIM; i el sòl urbà per les normes urbanístiques de la mateixa disposició transitoriària. Ara bé, la dificultat radica en la reconèixer el límit entre el sòl urbà i el sol rústic.

Ara, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) d'acord amb les previsions que conté la disposició transitoriària 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 en aquesta classe de sòl l'aplicació del règim urbanístic definit a la disposició transitoriària setzena de les LDOT.

## **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 noma de rang legal DT12a 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, donat 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, per mor que aquests requisits es fixen ara de manera directa i exhauridora 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 de l'aprovació, 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 per mor que els paràmetres d'alineació i de la reglamentació de les condicions de l'edificació es troben ja predeterminats a la DT16 de la LDOU, 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, donat que es refereix a la documentació necessària per desenvolupar les determinacions de l'article 102.2, el qual ja s'ha indicat és inaplicable en el cas que ens ocupa.

## Documentació del projecte de delimitació de sòl urbà

L'aparta 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) Plans 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) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitació del sòl urbà, recolzada en punts perfectament definits i relacionats.*

En relació a que la memòria ha de fer referència a les delimitacions de planejament urbanístics anterior, donat 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 el document els plànols d'informació de les edificacions existents, la seva antiguitat y la seva altura, per tal de donat una visió global de situació actual de cada un dels nuclis de població existents.

En relació als valors estètics dels edificacions o conjunts urbans que, en el seu cas, s'hagin de protegir, s'ha d'assenyalat que el terme 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, però 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. En cap de les dues disposicions es preveu 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.*

*2. 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 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 LDOU. Així, el catàleg associat al Pla general que detalla la LUIB es pot integrar al PDSU donat que:

- regula la protecció dels valors estètics de les edificacions o conjunts urbans que han de ser protegits a la que fa referència el Reial decret 2159/1978.
- 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 s redacti.

L'aplicació directa del règim urbanístic de la DT16a de la LDOU es contradiu totalment amb la necessitat de 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, en cas contrari, el nou PDSU donaria cobertura a la destrucció del patrimoni cultural i històric quan aquest s'ha de protegir.

La presentació de PDSU i del catàleg, tot i ser un únic planejament, som 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'ha elaborat dos documents, per que l'alteració de l'un o l'altre no perjudiqui tot l'expedient.

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 els edificacions existents.

Els plànols d'informació constitueixen l'estudi previ de la situació urbanística de cada un dels nucli, i serveixen per analitzar si els terrenys compleixen o no les condicions assenyalades per esser inclosos dins la delimitació; per determinar les alineacions de les noves construccions, que respectaran les alineacions existent; 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 màxima de 3 plantes i 10 m.

El PDSU incorpora de manera normativa els plànols d'ordenació, ORD-01, allà on es detalla el perímetre del sòl urbà, s'identifica la zona nucli antic i intensiva, la zona extensiva i es grafies les alineació existents.

Els plànols d'ordenació ORD-01 es completen amb els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada als quals es refereix la DT11a de la LUIB, d'acord amb allò que preveu la mateixa DT12a.

## Justificació de la delimitació de sòl urbà

### 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 a 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 sols 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.

Ara bé, el municipi de Selva no disposava de cap planejament general aprovat abans del PTIM i així, el PTIM a la DT 3a, va preveure 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, assenyalant 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.

Així, el projecte de delimitació de sòl urbà que ara es proposa, altera el perímetre de les àrees de desenvolupament urbà del PTIM, donat que només pot incloure els terrenys que compleixin les condicions assenyalades a la DT12a de la LUIB, però no altera el règim urbanístic que s'aplica des de l'aprovació de la LDOU l'any 1999.

## 2. Situació i estructura urbanística actual

El terme de Selva té una extensió de 48,71 metres quadrats, 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.

Aquest 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 estructura urbanística actual de cada una d'aquestes àrees, no així del sòl rústic restant donat 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 Lluc, 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 Moscair 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 cadastre
1	Poliesportiu	18.866,00	Cl Camp de Futbol
2	Centre sanitari	693,00	Cl Cirers, 31
3	Església	2.378,00	Plaça Major, 13
4	Teatre	382,00	Plaça Santa Catalina,3
5	Biblioteca	264,00	Cl 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 EN SR	Superfície solar	Situació cadastre
a	Depuradora	3.255	Pol 10 parc 250
b	Cementiri	5.993	1712301DE9011S
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'escales 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 de Fornassos fins el Carrer del Castellet.

Hi ha equipaments públics dins la trama urbana i altres situats fora el nucli residencial. És el cas des 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 cadastre
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
6	Aparcament església	309,00	Plaça Major s/n

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

	EQUIPAMENTS EN SR	Superfície solar	Situació cadastre
d	Comuna	6.296.871	Pol 12 parc 17, 15 i 27 Pol 13 parc 71 i 150
e	Poliesportiu	7.360	Pol 13
f	Parc Etnològic / Escola	5.250	1922201ED9012S0001HJ

**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, i allà s'hi concentren la majoria de les edificacions.

Com espai 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 cadastre
1	Biblioteca	270,00	Cl des Pou, 4
2	Església de Santa Ana	282,00	Cl des Pou, 2
3	Centre 3a edat	130,00	Cl Sor Maria dels Dolors, 16
4	CEIP s'Olivar / Administratiu	542,00	Cl Espanya, 7

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

	EQUIPAMENTS EN SR	Superfície solar	Situació cadastre
g	Cementiri	1.224,00	pol. 18 aprcel.la 162
h	Aparcament cementiri	1.027,00	pol. 17 parcel.la 80
i	Poliesportiu	5.761,00	4816301DE9041N

Al nucli de Moscari, com espai 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, la qual és la via principal.

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 cadastre
1	Biblioteca	49,00	CI Pare Francesc Bonafe, 17
2	Centres Social	161,00	CI Pare Francesc Bonafe, 6
3	Església de Santa Tecla	206,00	Plaça Major, 1
4	Església Nova	1168,00	CI Santa Pau, 5
5	Escola	846,00	CI 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 EN SR	Superfície solar	Situació cadastre
j	Cementiri	1.189	
k	Comuna de Biniamar	1.370.698	POL 24 PARC 2 POL 20 PARC 1 i 4
l	Pedrera Son Odre	84.877	POL 24 PARC 3

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

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

### 3. Delimitació proposta

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.*

En relació a l'existència dels serveis urbanístic s'assenyala la necessitat que el terreny tingui accés rodat, però no indica si ha d'estar asfaltat o no, i si necessàriament hi ha d'haver aceres.

En relació a l'abastament d'aigua es considera la xarxa general de distribució d'aigua potable, però no hi ha cap referència a la possible existència d'un aljub o un pou que subministri aigua a un o varies edificacions. Donat que el precepte es refereix a serveis entenem que són les xarxes general de distribució i no altres instal·lacions privades o individualitzades.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals cal assenyalar que la manca de concreció possibilitat considerar la xarxa de sanejament general o la disposició d'una fosa sèptica homologada. Ara bé, com s'ha indicat anteriorment, donat que el precepte indica serveis, entenem com a tals les xarxes general de distribució i no altres instal·lacions privades o individualitzades.

Així, el subministrament d'energia elèctrica es refereix a la xarxa elèctrica de distribució.

Aquest precepte acaba indicant que aquests serveis han de tenir "*les característiques adequades per a l'edificació existent o que s'hagi de construir*" En el cas que el terreny ja estigui construït i tingui els serveis connectats, preval la suposició que aquests són suficients per a l'edificació existent i per a l'ús a la que es destina.

En el cas de terrenys sense edificar, el fet de disposar de les xarxes general de distribució per davant la façana, no garanteix que aquestes siguin adequades per a l'edificació que s'hagi de construir. Només en els casos en els quals els serveis es varen dissenyar per aquesta finalitat, es varen instal·lar casetes de comptadors pels futurs abonats, i/o es constata que s'ha produït un procés urbanitzador, es considera que els terrenys han assolit la condició assenyalades a la DT12a de la LUIB i disposen dels serveis requerits.

Cal assenyalar que en les darreres dècades s'han autoritzat diferents construccions que, sense tenir el terreny condició de solar per manca dels serveis urbanístics bàsics davant la façana, s'han autoritzat simultàniament, amb derivacions individuals, la connexió als serveis urbanístics des del punt més proper a la façana del terreny a edificar. En aquests casos, tot i poder-se considerar sòl urbà el terreny edificat, els serveis urbanístics instal·lats a la via pública, i autoritzats com derivacions individuals, no es poden considerar serveis públics, i es considera que no tenen les característiques adequades per a l'edificació que s'hagi de construir en altres terrenys no previstos. És a dir, aquestes derivacions individuals donen servei a un únic abonat però no es consideren suficients per connectar-hi noves construccions.



En aquests casos s'ha considerat l'apartat b) que preveu que també es poden incloure dins el límit del sòl urbà els terrenys *per 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*. En aquest cas es tracta de terrenys que, disposant o no dels serveis urbanístics assenyalats a l'apartat a) estiguin consolidat per l'edificació en dues terceres parts.

S'han analitzat les xarxes de distribució dels serveis a tots els carrers de cada un dels quatre nuclis de població que disposen dels serveis urbanístics bàsics: Selva, Caimari, Moscarí, Biniamar.

El nucli de Binibona està format per tres antigues possessions: Son Beneit, Can Furiós i Can Mavi, reconvertides en complexes hotelers, i altres edificacions destinades a habitatges unifamiliars. Aquest nucli va quedar abandonat als anys 60 i s'ha rehabilitat majoritàriament com nucli turístic: 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 aceres, 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 per a l'edificació existent o que s'hagi de construir impedeix la seva inclusió com sòl urbà.

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 analitzat alguns projecte de dotacions de serveis 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 plànols d'informació INF-03 s'han grafiat els serveis urbanístics bàsics: vials, xarxa d'aigua potable, xarxa d'energia elèctrica i xarxa pública de clavegueram, que han servit de guia per delimitar el sòl urbà de cada nucli.

Així mateix s'ha fet un estudi de les edificacions existents, incloent la seva antiguitat i la seva alçada en número de plantes. Aquest estudi s'ha traslladat als plànols d'informació INF-01 antiguitat i INF-02 alçades que serveixen de referent per a verificar i constatar la consolidació per l'edificació dels terrenys.

## Selva

### Carrer de Sa Llum.

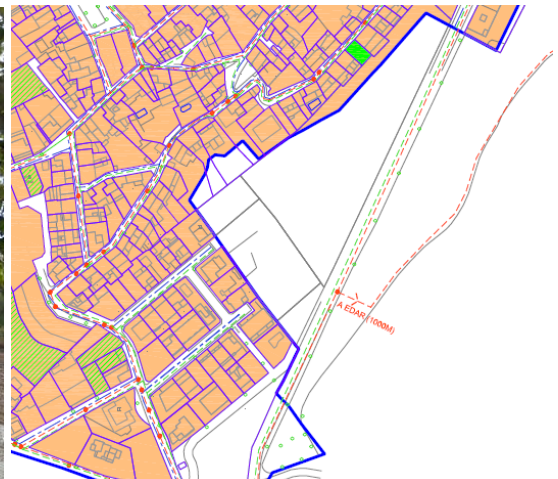
Disposa de subministrament elèctric i clavegueram, però no disposa de xarxa d'abastiment d'aigua.

Hi ha una escomesa individual, particular, del solar edificat que es van autoritzar quan es va atorgar les 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 queda com sòl rústic.



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

Es tracta del vial principal del nucli de Selva. Els serveis existents són les xarxes municipals generals de distribució, i no estan previstes per donar servei als terrenys colindants. Els terrenys d'ambdós costats queden fora del perímetre del sòl urbà.



### Carrer Llevant (carretera a Moscardi)

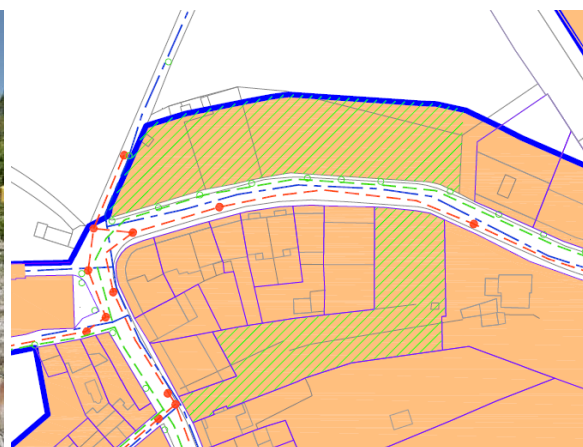
Els serveis d'aigua potable i clavegueram dels carrers Llevant i Escorca acaben a la cantonada entre aquests carrers. Més enllà d'aquest encreuament, hi ha tres parcel·les edificades: dues abans de l'any 2000 i la darrera a l'any 2004. Les edificacions es van autoritzar simultàniament amb les connexió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

Al costat sud del carrer Escorca hi ha una parcel·la que disposa de tots els serveis necessàries: aigua potable, clavegueram i energia elèctrica, per la qual cosa caldria incloure-la dins el sòl urbà per disposar dels serveis urbanístics requerits. S'inclou aquesta dins el límit del sòl urbà.



### 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 acera 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 adequats a l'edificació que s'hagi de construir.

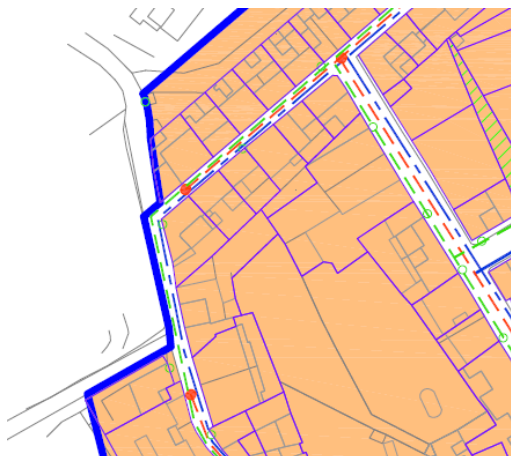




### Carrer de Catalina Tomás Dezcallar i Carrer de Cristo Rei.

El principi d'aquests dos carrers estan edificats ambdós costats, però el darrer tram de carrer Catalina Tomás Dezcallar cap a Mancor, o del carrer Cristo Rei cap a l'ermita tenen un costat totalment en situació rural. En aquest trama manca la xarxa general de clavegueram, i està edificat un habitatge unifamiliar autoritzat com sòl rústic.

Es consideren els terrenys d'aquest costat fora del sòl urbà.



### 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 construï la piscina, unes pistes de tenis i uns vestuaris. A la part més alta, i amb un accés privat, hi ha un magatzem municipal.

Es carrer del Camp de Futbol, disposa de xarxa de clavegueram, subministrament d'aigua i energia elèctrica només dins a mitja parcel·la. La inclusió com a sòl urbà no és possible per tota la parcel·la donat que supera els 25 metre de profunditat previstos i deixa mig camp i la mitat de les instal·lacions annexes dins sòl rústic. A més, els paràmetres urbanístics de les dues zonificacions fixades per la LDOT no encaixen amb les característiques d'aquest tipus d'instal·lacions, amb un elevada ocupació del terreny i una baixa edificabilitat.

Els terrenys colindants presenten una forta pendent dels del carrer, marjades, i hi ha implantats habitatges unifamiliar amb les característiques tipològiques d'habitatges en sòl rústic, per la qual cosa no poden considerar-se terrenys dins la DSU.



## Caimari

### Carrer Fornassos.

Aquest carrer té tots els serveis: xarxa de sanejament, abastiment d'aigua i energia elèctrica, ara bé, tot 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 aquests terrenys, situats al costat sud del carrer, fora del límit del sòl urbà.



### Torrent de Sa cova Negra.

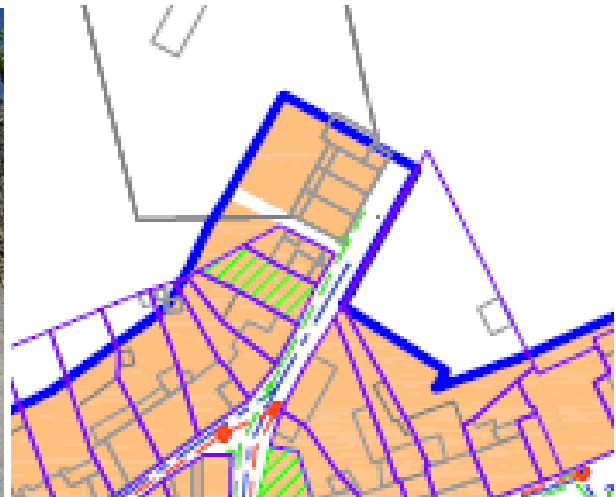
El torrent existent que travessa la població de Caimari és un element físic que limita els sòl urbà en el seu perímetre exterior. El camí des Torrent disposa dels serveis urbanístics bàsics que donen condició de solar als terrenys colindants. En els punt on la profunditat edificable del solar sobre passa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





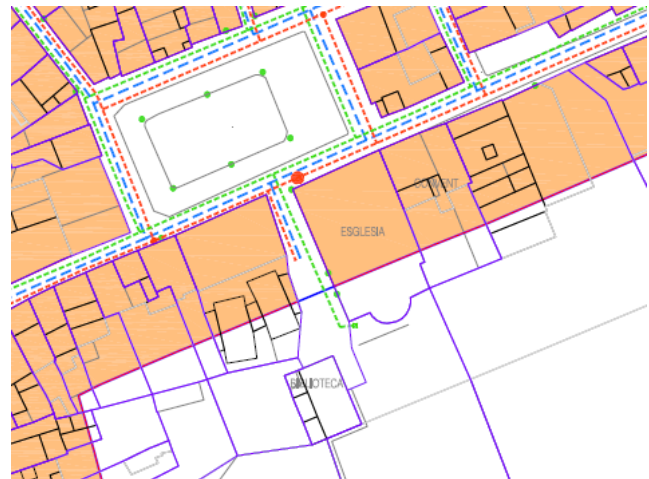
### Carrer des Castellet.

Al carrer des Castellet es van autoritzar la construcció de tres adossats. En el moment de concedir la llicència es va autoritzar la connexió als serveis urbanístics de forma individualitzada, amb derivacions individuals, que connecten la parcel·la amb les xarxes generals. Aquests serveis no això no confereixen la condició de solar als terrenys de l'altre costat del carrer, per aquest motiu es consideren fora del límit sòl urbà.



### Carrer de Ca s'Hereu

Al carreró lateral a l'església, que comença al carrer de Ca s'Hereu no disposa de tots els serveis urbanístics bàsics. El clavegueram i l'aigua es vàrem completar per dotar la part posterior del solar Plaça Major, 5 i l'enllumenat elèctric arriba fins a la part posterior de l'església. Es limita el sòl urbà a la franja equidistant del carrer de Ca s'Hereu per ser el que disposa de tots els serveis urbanístics requerits.



## 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 els obres, dirigit a cada un dels propietaris, per el pagament 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 es van executar pels habitatges plurifamiliars del costat sud, i disposen d'una única connexió al principi de la parcel·la. S'inclouen dins el 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.



### El carrer Nou Biniamar.

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 hi ha comptadors d'aigua a un dels costats, i al final del carrer, el costat sud, té més de tres metres de desnivell amb el carrer i està afectat per la zona de protecció de la línia elèctrica. S'inclou el carrer dins la trama urbana però sense urbanització consolidada. Els terrenys dels final del carrer, al costat sud, queden fora del sòl urbà per no disposar de tots els serveis urbanístics requerits.





#### 4. Zonificació

La figura del PDSU del reglament de planejament estatal preveu únicament la perimetració dels terrenys que es consideren 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, les següents 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 desenvolupa aquest punt assenyalant que el projecte de delimitació de sòl urbà ha d'identificar, a l'efecte que indica el punt anterior de 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, 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 zona 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 LDO 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/intensiva: segons correspongui al nucli original i les seves ampliacions, amb una tipologia d'edificacions entre mitgeres, i les zones extensives: que es corresponen a àrees on s'ha implantat una ordenació aïllada.

##### **Terrenys amb zonificació de nucli antic i intensiva.**

Atès que el tipus d'ordenació que fixa de manera inequívoca la LDO és la d'«**alineació a vial**»; la perimetració del sòl classificat com a urbà, especialment pel que fa als elements de la trama viària que esdevenen precisament perimetrals a cada nucli, imposa:

a) Més enllà de l'accés rodat, que es presumeix per la pròpia existència del vial perimetral; la resta de serveis urbanístics que determina la DT12 de la LUIB (abastament d'aigua; evacuació d'aigües residuals i de subministrament d'energia elèctrica), han d'estar presents i operatius, de manera que es distingeix, per la seva configuració en la implantació, si són susceptibles de ser prestats a tots dos costats de la via perimetral, o bé només al costat interior del nucli o nuclis de què es tracti.

b) Quan d'acord amb les dades dels plànols d'informació, s'ha arribat a la conclusió que només són susceptibles de prestar servei a les parcel·les del costat interior, el límit físic de la via en la part del costat exterior, s'ha constituït en la línia perimetral o de tancament del sòl classificat com a urbà.

c) Quan contràriament i d'acord amb les mateixes dades, s'ha constatat que els serveis esmentats són susceptibles d'abastar les parcel·les d'ambdós costats de la via, la zona de nucli antic i intensiva, dins la classificació de sòl urbà que inclou el projecte de delimitació, s'han considerat urbà els costats interior i també l'exterior, amb una franja paral·lela a la via i amb una fondària determinada que es detalla seguidament.

### **Terrenys amb zonificació extensiva**

S'ha aplicat una solució anàloga a la prevista pels terrenys amb zonificació de nucli antic i intensiva; per bé que partint d'una dificultat evident, com és el fet que en la DT16 de la LDOT, per a la zona extensiva, només preveu que adoptin una ordenació aïllada, sense especificar si les construccions s'han regular en façana, i en totes les partions.

En aquest cas es grafia una alineació oficial, sobre la que s'hauran de separar les futures edificacions.

### **5. Alineacions**

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 sobre el sistema viari mantenint les alineacions existents. Allà on 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 urbanístic 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.

En el cas que les edificacions existents es situen reculades respecte l'alineació oficial, s'han grafiat també una alineacions de façana sobre les que s'hauran d'aixecar les noves edificacions, deixant lliure l'espai de reculada.

## 6. Perímetre exterior del sòl urbà

Ni en el Reglament de planejament estatal, ni a les LDO, ni a la transitòria de la LUIB, s'indica quina ha de ser, 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.

La disposició transitòria de setzena de la LDO assenyala que a la zona nucli antic/intensiva la parcel·la mínima és de 150 m<sup>2</sup> i la façana mínima 10 m; i que a la zona extensiva la parcel·la mínima és de 400 m<sup>2</sup> i la façana mínima 15 m.

Amb aquest dos paràmetres, i en el cas de voler segregat o reparcel·lar solars en sòl urbà, la fondària mínima necessària en cada cas seria de:

zona casc antic/intensiva

la parcel·la mínima és de 150 m<sup>2</sup> i la façana mínima 10m

fondària mínim  $150/10 = 15$  metres

zona extensiva

la parcel·la mínima és de 400 m<sup>2</sup> i la façana mínima 15 m<sup>2</sup>

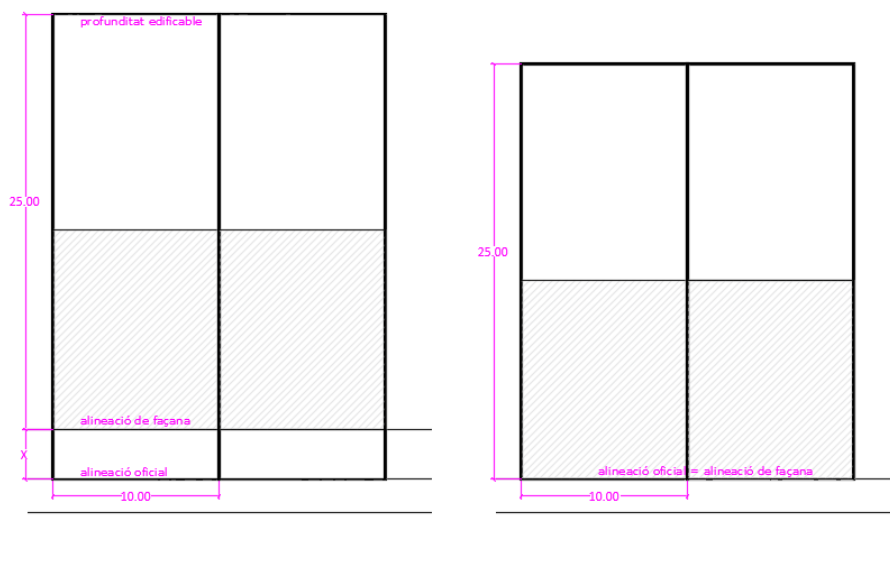
fondària mínim  $400/15 = 26,66$  metres

La disposició transitòria de setzena de la LDO també assenyala que:

*Profunditat edificable: és la distància màxima, presa perpendicularment a l'alineació de façana, que determina el límit interior de l'espai edificable.*

I que la profunditat edificable a la zona nucli antic/intensiva és de 12 m per l'edifici principal i 25 m per edificacions secundària.

És a dir, a la zona nucli antic/intensiva es fixa una alineació oficial, que limita el vial del solar edificable i, en alguns casos, una alineació de façana que indica la línia sobre la qual s'aixeca o s'aixecarà l'edificació. Aquestes dues poden o no coincidir, seguint les alineacions existents al carrer. En tot cas, es permeten construir edificacions secundàries fins a una profunditat edificable de 25 metres, i per aquest motiu, la fondària del solar o límit del sòl urbà s'ha de fixar en aquesta línia de 25 metres de l'alineació de façana en cada cas.



A la zona extensiva, donat que no es regula per profunditat edificable, es fixa 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

## 7. Sòl urbà sense urbanització consolidada

L'apartat 2.a) de la DT12 de la LUIB, preveu que els terrenys que s'inclouin en la delimitació que dugui a terme el corresponent PDSU han de complir alguna de les condicions següents:

- 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.
- 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.

En conseqüència, la Llei determina dues possibilitats, no excloents, per aquesta inclusió: la presència de serveis urbanístics, que no s'identifiquen estrictament amb els que la LUIB considera amb caràcter general serveis urbanístics bàsics; o l'existència d'un grau determinat d'edificació.

Aquest projecte considera la inclusió de quatre nuclis de població amb disponibilitat dels serveis urbanístics en el grau d'exigència que determina el primer supòsit de la DT12.2.a) de la Llei, i s'inclouen com urbans els terrenys que disposen dels serveis requerits, utilitzant el criteri d'ocupació per edificació en els caos d'edificació existent dins la trama urbana, en els termes que s'expliquen en els següents apartats.

Es fa igualment necessari assenyalar que, d'acord amb el que disposa la mateixa disposició transitòria de la LUIB, els PDSU que es redactin a la seva empara, si escau, han d'identificar els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada als quals es refereix la seva disposició transitòria dotzena.

La DT11 estableix una conseqüència derivada directament de la Llei, d'acord amb la qual els terrenys que, a la data de la seva entrada en vigor, l'1 de gener de 2018, 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.

Pel que fa al cas dels municipis sense planejament general, com és el de Selva, la referència als terrenys classificats formalment com a sòl urbà s'ha d'entendre amb referència als afectats per la DT16 de la LDO, que són objecte de perimetració mitjançant aquest PDSU, però no és el projecte de delimitació qui crea aquesta condició de sòl urbà. Aquesta condició venia ja donada per efecte de la LDO, i per tant, en el cas que eventualment a l'entrada en vigor de la LUIB existissin àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada, la seva DT12 n'ordena la identificació en el PDSU.

Així es produeix una precisió important, com és 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 els plànols annexes a l'ordenació 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.

Cal assenyalar, en aquest context, que el criteri alternatiu de la inclusió de la classificació de sòl urbà per presència de serveis és molt més flexible que no el general que determina la LUIB per aplicació dels articles 19 i 22, com indicarem. Sens dubte això s'explica perquè la nova Llei era plenament conscient de l'existència dels casos a que es refereix la DT16 de la LDO, que partia l'any 1999 de considerar urbans, en els municipis sense planejament, els terrenys que «determini la legislació vigent», i la legislació vigent en aquell moment, en els municipis sense planejament, permetia la classificació de sòl urbà d'acord amb els criteris que admet, transitòriament, la DT12 de la LUIB.

És important recalcar aquest fet per dues raons. La primera d'elles perquè els serveis urbanístics que determina la DT12 de la LUIB no tenen la qualificació de «bàsics» d'acord amb l'art. 22. Això comporta, per exemple, que no necessàriament s'han de constituir en xarxes d'infraestructura; o que el servei d'accés rodat no necessàriament hagi de ser pavimentat i amb voreres encintades.

Tot i que de l'estudi de camp realitzat per a cada un 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 en 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.

Així, ens situem en la segona de les raons que ressalten la importància de deixar perfectament delimitat el factor de la inclusió de terrenys dins el PDSU amb el fet que això no implica necessàriament que se'ls hi reconegui la condició de solar.

D'aquesta forma, els àmbits que el PDSU identifica com a sòl urbà sense urbanització consolidada, assoliran la condició de solar en el moment en què, complint amb els requisits que fixa l'article 25 de la LUIB, entre d'altres arribin a disposar efectivament a peu de l'alineació oficial de la parcel·la confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics bàsics assenyalats a l'article 22, constituïts per les xarxes d'infraestructura següents:

- a) Viària, pavimentada degudament amb, si s'escau, voreres encintades, i que tingui un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
- b) Abastament d'aigua.
- c) Subministrament d'energia elèctrica.
- d) Enllumenat públic.
- e) Sanejament d'aigües residuals.

Això anterior, amb les característiques adequades per a l'ús del sòl previst en el planejament urbanístic que el classifica.

La proposta de delimitació de sòl urbà incorpora un plànol d'informació INF-03, allà on s'indiquen les xarxes existents de xarxa de clavegueram, xarxa de distribució d'energia elèctrica, abastiment d'aigua potable i accés viari d'acord amb les condicions de la DT12a de LUIB.

També s'incorpora i s'identifiquen, en el plànol d'ordenació ORD 01, els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada, seguint les exigències de la mateixa disposició i d'acord als criteris detallats anteriorment.

## **8. Ordenances reguladores de l'edificació**

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

El mateix precepte assenjala 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 cada una 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 LDOT.

Cal afegir que el present PDSU afecta àmbits als quals:

- ja s'ha conferit una classificació i una ordenació directa d'acord amb la LDOT 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 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, donat que aquesta delimitació no es modifica ni altera les disposicions legals i reglamentàries ja fixades.

Els paràmetres urbanístics a aplicar a cada una de les zones són els detallats a la LDO:

	<b>Nucli antic i intensiva</b>	<b>Zona extensiva</b>
Parcel·la mínima	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
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 secundaries	
Edificabilitat	-	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació	-	30%
Superfície màxima edificada/edifici	-	600 m <sup>2</sup>
IUR	1 habitatge/100 m <sup>2</sup> de parcel·la	

En relació a l'alçada màxima a la zona nucli antic i intensiva, cal assenyalar que la norma 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'ha estudiat l'alçada de les edificacions, en número de plantes, a cada un 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, s'ha de fixar 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 la via.

### **9. Concreció d'altres paràmetres urbanístics en el PDSU sense alteració del règim de la DT16 de la LDO**

Atès que com ja s'ha reiterat en els apartats anteriors, el PDSU no té capacitat innovadora respecte dels paràmetres urbanístics que detalla la DT16 de la LDO, en dos paràmetres dels previstos en aquella disposició aquest projecte de delimitació es limita a concretar, respectant les predeterminacions legals, sobre els plànols d'ordenació dos paràmetres en concret, als que ens referim seguidament.

En concret, i en primer lloc, es grafien les línies corresponents a les definicions legals d'alineació oficial i d'alineació de façanes, sense alterar, com s'ha dit les que resulten de la LDOT.

En el cas de les dues zones d'ordenació l'alineació oficial s'entén com la línia que fixa el límit entre les vies o els espais públics i les parcel·les o els solars edificables. L'alineació de façana és diferent segons es tracti de la zona d'ordenació de nucli antic i intensiva o la zona extensiva.

En la zona de nucli antic i intensiva, l'alineació de façana s'ha determinat a partir de la mitjana de separació de l'edificació existent amb relació a la general de la via, d'acord amb la presència d'edificacions preexistents

En la zona extensiva, l'alineació de façana s'ha determinat a partir del paràmetre fix de separació de l'alineació oficial de 5 metres, tal i com indica específicament la DT16 de la LDOT.

Una qüestió diferent és la relativa als usos permesos en ambdues zones d'ordenació. En aquest sentit, l'apartat 8 de la DT16 de la LDOT sembla configurar una ordenació que admet, de manera indistinta, el següent ventall d'usos:

- a) Habitatge.
- b) Equipament comercial, oficines i despatxos.
- c) Tallers i indústries artesanals que no provoquin molèsties a la resta d'usos.
- d) Espais lliures d'ús públic o privat.
- e) Equipaments públics i privats.

Sembla per tant que el PDSU no té habilitació per alterar aquesta configuració indistinta dels usos admissibles en les zones d'ordenació; per bé que aquesta norma s'ha d'entendre matisable per un supòsit en concret, com serien els usos d'espai lliure públic i d'equipament públic.

Això per la raó de que, estant el PDSU configurat en la LUIB com un mecanisme transitori però de competència estrictament municipal, l'ajuntament que l'aprovi podria escollir dins cada una de les dues zones d'ordenació, mantenint la qualificació de nucli antic i intensiva o extensiva, acotar un ús d'equipament o d'espai lliure en aquells terrenys que ja siguin efectivament de titularitat pública i es destinin igualment a aquests usos.

La titularitat pública efectiva evita d'aquesta manera la formalització d'un estudi econòmic i financer, propi del planejament general, i d'altra banda reconeixeria l'ús efectiu dotacional dels terrenys, essent lògic que d'aquesta manera s'impedeixin altres usos com els d'habitatge o comercial no associats a la satisfacció de serveis municipals o que prestin altres administracions públiques.

Amb aquest paràmetres, s'ha identificat sobre el plànol d'ordenació, i sobre l'ordenació que li pertorqui: nucli antic/intensiva o extensiva, els equipament públics.

Aquesta no és un nova zonificació, és només la identificació dels equipaments públic, per identificar dins la trama urbana les dotacions existents. La zonificació i normes urbanístiques que regeixen sobre aquests



equipaments són les de la zona amb els que estan qualificats, mantenint estrictament les determinacions i paràmetres fixats a la disposició transitòria setzena de la LDOT.

## 10. Règim d'edificis existents

La rigidesa de la zonificació i de les normes urbanístiques de la DT16a no s'ajusta a totes els edificacions existents, per la qual cosa hi ha edificacions que quedaran inadequades per no ajustar-se al nou planejament urbanístic.

La mateixa disposició transitòria ja preveu aquesta circumstància i assenyala al punt 6, rehabilitació i reforma:

“En els edificis existents que no compleixin aquestes normes es podran fer obres de reforma o rehabilitació mentre no es trobin afectats per qualque 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.”

Aquest norma es complementa amb l'article 129 de la llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, allà on regula el règim d'edificis existents:

### Article 129

#### Edificacions i construccions inadequades i fora d'ordenació

1. Es consideren construccions i edificacions en situació d'inadequades aquelles que tenen les característiques següents:

- a) S'han implantat legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït.
- b) En el planejament urbanístic en vigor no estigui previst que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
- c) No s'ajusten a les determinacions del planejament vigent.

El nou planejament estableix les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.

Els usos preexistents legalment implantats a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. El planejament pot preveure i regular l'autorització d'usos permesos en el planejament aplicable quan es va atorgar la llicència d'obres a locals existents i executats.

Aquesta és una situació transitòria, que perdura des de l'aprovació de les la LDOT, i que la delimitació del sòl urbà no altera, però és necessari un anàlisi de la relació de les edificacions existents amb la normativa urbanística d'aplicació i resoldre les contradiccions en el planejament general que s'ha de redactar.

## Adaptació de PDSU al PTIM

### 1. Concordança de les àrees de desenvolupament urbà i la delimitació proposta

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

Aquesta delimitació s'ha comparat amb la delimitació de les àrees de desenvolupament urbà del PTIM i s'han analitzat cada un dels punts allà on el PTM i la delimitació proposada discrepen considerablement.

En aquest cas 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."

La delimitació de les àrees de desenvolupament urbà del PTM no segueix cap límit físic ni equidistància de vials o carreteres. La taca es va delimitar sobre l'àrea edificada i no encaixa amb els límits cadastrals ni construccions existents. Així, el perímetre delimitat ara com sòl urbà no coincideix exactament amb les àrees de desenvolupament urbà del PTIM.

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 PTM 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 PTM 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, els sòls quedaran classificats com a rústic comú AT, dins una subcategoria AT-C ó AT-H segons la categoria dels sòls colindants.

## 2. Compliment de la Norma 6 del PTIM

1. 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 cada un 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

Per aquest municipi, la disposició addicional sisena del mateix 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 el sòl urbà existent en aquest municipi considerat en el PITM, que té una superfície de 52,41 ha.

Afegeix que si, com a resultat de l'aprovació definitiva dels nou planejament, el sòl urbà qualificat superés la quantitat considerada com a sòl urbà la PTIM, 52,41 ha, el creixement possible seria el resultat de restar, a la suma del sòl urbà existent considerat pel PTIM més la del creixement assignat, la superfície de sòl urbà prevista en nou instruments de planejament esmentat.

$$\text{creixement} = (52.41 + 7.86) - \text{superfície sòl urbà del PDSU}$$

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. Aparentment però el PTI considerava l'existència d'una superfície de sòl urbà existent en el municipi de Selva de 52,41 hectàrees. Ara bé, la perimetració d'aquesta superfície considerada com a sòl urbà existent pel PTIM, tenia una peculiaritat, que s'assenyala en el punt següent.

2. En aquest sentit, una altra norma d'aplicació plena del PTI, concretament la disposició transitòria tercera en el seu paràgraf segon, determina la regla següent:

«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 (- amb referència a la de sòl urbà o urbanitzable que preveu el paràgraf primer de la mateixa disposició -) 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 termes que empra aquesta disposició transitòria anterior, tot i que alguna ambigüitat en la frase final, permeten tanmateix perfilar exactament quina és la delimitació de sòl urbà anterior a la que es proposa en el present PDSU. En aquest sentit, essent 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, i atès que no té planejament general, 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.

Això perquè el referent que podia considerar el PTIM pels nuclis d'aquell municipi amb relació a «planejament vigent» que tingués aquestes classes de sòl era i és l'esmentada DT16 de la LDO, que només preveu la classe de sòl urbà entre les dues possibles (urbà i urbanitzable) que s'inclouen en el concepte més ample d'«àrea de desenvolupament urbà» de l'art. 11 de la LDO.

Així, l'art. 11 de la LDO, norma d'aplicació directa, determinava en primer lloc que les àrees de desenvolupament urbà són els sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguen, 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 PTI conformava els nuclis de Selva com a àrees d'assentament urbà a partir d'allò que es podria desprendre de la DT16a de la LDO; però tanmateix, 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.

Es el plànol d'informació INF-05 P21, es compara l'àrea de desenvolupament urbà del PTM amb la delimitació del sòl urbà que es proposa amb aquest PDSU.

### 3. Justificació del compliment de la disposició adicional sisena d el PTIM

En la mesura en què aquest PDSU supleix, amb el complement de la DT16a de la LDOU, 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 dóna com a referent el PTI 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 58,75 hectàrees.

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

SELVA	305.192	m2
CAIMARI	132.917	m2
MOSCARI	85.315	m2
BINIAMAR	63.796	m2
TOTAL	587.588	m2

Així, el creixement del futur pla general queda limitat al resultat de sumar del sòl urbà existent considerat per PTIM més la del creixement assignat ( $52,41 + 7,86 = 60,27$ ) menys la superfície de sòl urbà prevista en el nou PDSU de 58,75 hectàrees, és a dir, 1,52 Ha.

## Documentació gràfica

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 - P11 a P15  
                      INF 04 usos actuals - P16 a P20

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:

Plànol:            INF 05 PTIM i PSDU - P21

S'ha classificat com sòl urbà, dins un límit perimetral tancat, els terrenys que atenent a l'existència efectiva dels serveis urbanístics o per ocupació per l'edificació estan dins els supòsit de la disposició transitòria dotzena de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears. Així, amb la nova delimitació, s'ha elaborat un plànol informatiu per tal de comparar les superfícies de les àrees de desenvolupament urbà del PTIM i les superfícies de sòl de cada nucli dins el projecte de delimitació de sòl urbà.

Plànol:            ORD 01 Zonificació – P22 a P26

Dins els 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.

I finalment, s'han identificat els àmbits de sòl urbà sense urbanització consolidada assenyalats a la DT11a de la LUIB.