



PROJECTE DE DELIMITACIÓ DE SÒL URBÀ
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA



ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA

- 01.- ANTECEDENTS
- 02.- NORMATIVA I PROCEDIMENT
 - 2.1.- Normativa a considerar
 - 2.2.- Procediment de tramitació i d'aprovació
- 03.- CONDICIÓ DE SÒL URBÀ
 - 3.1.- Llei del sòl
 - 3.2.- Compliment de les Directrius d'ordenació territorial.
 - 3.3.- Compliment del POOT

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 01.- PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
 - 1.1.- Sòl urbà:
 - 1.2.- Sòl de reserva urbana:
- 02.- PROJECTE DE DELIMITACIÓ DE SÒL URBÀ
- 03.- JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ SÒL URBÀ
 - 3.1.- Sant Joan de Labritja
 - 3.2.- Sant Vicent de sa Cala
 - 3.3.- Sant Miquel de Balansat
 - 3.4.- Sant Llorenç de Balàfia
 - 3.5.- Compliment de les Directrius d'ordenació territorial.
 - 3.6.- Compliment del POOT.



MEMÒRIA INFORMATIVA

01.- ANTECEDENTS

El present Projecte de delimitació de sòl urbà (PDSU) del municipi de Sant Joan de Labritja es redacta de conformitat amb el que estableix l'article 2.1.2 del Reial decret llei 16/1981, de 16 d'octubre, d'adaptació de plans generals d'ordenació urbana (BOE n. 253, de 22.10.81), en el qual es disposa que els ajuntaments, abans de les adaptacions dels seus respectius plans generals, poden aprovar la delimitació del seu sòl urbà existent en el municipi en compliment dels criteris assenyalats en l'apartat a i b de l'esmentat article 2.1.

A aquests afectes l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja ha procedit a redactar el present PDSU seguint els criteris i requisits exigits en el Reial decret llei 16/1981, delimitant, sobre una base cartogràfica digital, aquells sòls que partint de la realitat física existent en el territori compleixen amb els criteris de sòl urbà de conformitat amb la legislació vigent. En aquest sentit cal assenyalar que el PGOU de Sant Joan va ser aprovat definitivament per la CPU el 21 de novembre de 1.977 i que, per tant, es va realitzar sobre una base cartogràfica no digital, pel que es corregeixen també imprecisions en la delimitació de sòl contingudes en el propi pla. A més, en data 17 de desembre de 1.990 va ser aprovat ja un PDSU que finalment es va declarar nul al no recollir fidelment els límits de costes aprovats provisionalment pel que, en compliment de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, s'ha procedit també a incloure els esmentats límits.

02.- NORMATIVA I PROCEDIMENT

2.1.- Normativa a considerar

El temps transcurrit i sobretot l'entrada en vigència d'una abundant normativa bàsicament autonòmica han fet que el Projecte de delimitació de sòl urbà la tingui que considerar en allò que li pugui afectar. La seva relació completa és la següent:

a).- Legislació estatal

- Reial decret 1346/1976 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic (BOE n. 221 i 222, de 15 i 16.09.78). Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística (BOE n. 27 i 28, de 31.01.79 i 01.02.79) i Reial decret llei 3/1980, de 14 de març, sobre promoció del sòl i agilització de la gestió urbanística..
- Reial decret llei 16/1981, de 16 d'octubre, d'adaptació de plans generals d'ordenació urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).
- Llei 22/1988, de 28.07.88, de costes (BOE de 29.07.88), modificada per l'article 120 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre (BOE n. 31, de 31.12.02) i per la disposició addicional desena de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques (BOE n. 124, de 24.05.03). Reial decret 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu reglament (BOE n. 297, de 12.12.89).
- Els articles i disposicions següents del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana: 104.3, 113.2, 124.1 i 3, 133, 134.1, 136.2, 137.5, 138 bis, 159.4, 168, 169, 170.1, 183, 204, 210, 211.3, 213, 214, 222, 224, 242.1, 242.6, 243.1 i 2, 244.2, 3 i 4, 245.1, 246.2, 255.2, 258.3, 259.3, 274, 276, 280.1, 287.2 i 3, 288.2 i 3, 289, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, disposició addicional quarta 1ª i 3ª, disposició addicional sisena i disposició addicional transitòria cinquena 1ª.



- Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del sòl i valoracions (BOE n. 89, de 14.04.89), modificada per la Llei 55/1999, de 29 de desembre (BOE n. 312, de 30.12.99), pel Reial decret 4/2000, de 23 de juny (BOE n. 151, de 24.06.00, correcció d'errors en el BOE n. 154, de 28.06.00), per l'article 104 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre (BOE n. 31, de 31.12.02), per la Llei 10/2003, de 20 de maig, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i transports (BOE n. 121, de 21.05.03) i per la disposició addicional tercera de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques (BOE n. 124, de 24.05.03).

b).- Ordenació de la zona costera

L'ordenació de la zona costera haurà de complir amb les determinacions de la Llei 22/1988 de costes i RD 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu Reglament.

Els límits del D.P.M.T. que figuren en el PDSU són provisionals i han estat redactats per la Demarcació de costes de Balears per la qual cosa s'haurà de complir amb el mateix i amb el definitiu que, si s'escau, s'aprovi en la seva substitució, així com amb el procediment, informes previs, permisos i altres autoritzacions previstes a la Llei de costes i a les disposicions legals que la desenvolupin.

Les obres a realitzar a les zones de servitud de protecció i trànsit, hauran d'acomplir les determinacions dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988 de costes, així com a respectar les servituds d'accés a la mar previstes a l'article 28. Per a tals efectes, en la documentació gràfica del PDSU s'han assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions provisionals aprovades, així com els passos d'accés al mar. Les obres, instal·lacions i usos existents, tant en el domini públic marítim-terrestre com a zones de servitud de trànsit i protecció, hauran de complir amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentada Llei.

c).- Legislació inter-insular

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99). Modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99). Modificada per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03). Modificada per la disposició addicional quinzena i disposició addicional vint-i-quatre de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98). Modificada per la disposició transitòria segona i derogatòria única, apartat 2n, de la Llei 11/2002, de 23 de desembre (BOIB n. 156, de 28.12.02).

En aquest sentit la Llei 12/1998 de patrimoni històric de les Illes Balears, en l'article 38.2, de conformitat amb el que estableix l'article 103.1.a del Reglament de planejament urbanístic, exigeix que els Projectes de delimitació de sòl urbà (PDSU) continguin les delimitacions bàsiques per a la identificació dels béns d'interès cultural (BIC) i béns catalogats (BC). En el sòl urbà del municipi de Sant Joan es troben declarades BIC les esglésies de Sant Vicent, Sant Joan, Sant Miquel i Sant Llorenç, segons expedient únic (núm. de registre de la CAIB: 7050-2-2-53-2560) i publicat en el BOIB de 25 de maig de 1.996, sent el seu àmbit de protecció la circumferència de 250 metres de radi a partir del centre geomètric de cada església. Les esmentades esglésies s'han assenyalat i identificat en els plànols corresponents.

d).- Legislació insular



- Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les Illes de Eivissa i Formentera (BOCAIB de 12.06.97). Decret 99/1998, de 6 de novembre, pel qual es modifica el POOT de les Illes d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 147, de 17.11.98). Acord de 6 de juliol de 2.001 del Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera pel qual s'aprova definitivament la modificació del Decret 42/1997, de 14 de març (BOIB n. 92, de 02.08.01).

e).- Estudi d'impacte ambiental

Els PDSU no requereixen, en compliment de l'annex III del Decret 4/1986, de 23 de gener d'implantació i regulació dels Estudis d'impacte ambiental (EIA), la redacció i aprovació de l'esmentat EIA.

2.2.- Procediment de tramitació i d'aprovació del PDSU

El procediment de tramitació i d'aprovació del PDSU serà l'establert en l'article 153 del Reglament de planejament urbanístic amb les particularitats que determina l'article 2.2 del RDL 16/1981 i que permet als ajuntaments aprovar la delimitació de la totalitat del sòl urbà dels seus termes municipals o per parts abans de l'adaptació dels seus respectius plans generals. A més, l'acord d'aprovació tindrà, en aquest cas, el caràcter d'aprovació definitiva, establint-se únicament l'obligació de comunicar aquest acord a la Comissió Provincial d'Urbanisme (actualment la Comissió d'Urbanisme del Consell d'Eivissa-Formentera) en el termini de quinze dies companyant-se d'un exemplar del projecte.

El PDSU entrarà en vigor una vegada publicat en el Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva, de conformitat amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en la redacció donada per la Llei 57/2003, de 17 de desembre i su vigència serà indefinida, quedant incorporat al planejament general. Les normes urbanístiques vigents en l'àmbit de la delimitació seran, sense cap modificació, d'aplicació plena les del PGOU vigent.

03.- **CONDICIÓ DE SÒL URBÀ**

Les Directrius d'ordenació territorial estableixen, a l'article 11, que són aquells 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 atorguin, sense perjudici del que indiquin els Plans territorials insulars. També tenen aquesta condició els assentaments que compleixin els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions i els que la legislació urbanística de les Illes Balears exigeixen per a la classificació dels terrenys com a sòl urbà i que, d'acord amb l'article 6 de la Llei 6/1998, són els següents:

1.- El sòl ja transformat per comptar, com a mínim, amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica o per estar consolidats per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableixi la legislació urbanística.

2.- Els terrenys que, en execució del planejament, hagin estat urbanitzats d'acord amb el mateix.

A l'efecte del compliment de la primera condició hem de considerar que, al no existir encara una legislació autonòmica específica i que el municipi de Sant Joan conta amb PGOU aprovat, seran doncs els quals compleixin alguna de les següents condicions:

3.1.- Llei del sòl.

3.1.1.- Haver estat inclosos en sòl ja classificat com a urbà pel vigent PGOU.

3.1.2.- Haver estat inclosos en sòl classificat com de reserva urbana pel vigent PGOU però complir amb alguna



de les següents dues condicions:

- a).- El sòl ja transformat per comptar, com a mínim, amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica
- b).- El sòl consolidat per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableixi la legislació urbanística, és a dir que es trobi consolidat per l'edificació, al menys, en els seus dos tercers parts.

3.2.- Compliment de les Directrius d'ordenació territorial.

A més dels criteris ja exposats cal considerar també que, només als efectes futurs (revisió de PGOU o substitució per NN.SS.) de la seva qualificació com a usos residencials, turístics o mixtos, el sòl urbà per consolidació a partir de l'entrada en vigor de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial dels Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99) no podrà, de conformitat amb la seva disposició transitòria quarta i fins que el Pla territorial insular fixi el creixement màxim per municipis, superar el menor valor resultant d'entre els següents:

- a).- El que resulti d'aplicar un 3 % del sòl urbà existent, en el terme municipal, en el moment de l'entrada en vigència de les DOT.
- b).- El que resulti d'aplicar un 2 % del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, en el terme municipal, existent a l'entrada en vigència de les DOT.

3.3.- Compliment del POOT.

També i a efectes del compliment del Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les Illes de Eivissa i Formentera (BOCAIB de 12.06.97), s'ha indicat la delimitació de les zones turístiques, alhora que el sòl classificat com a urbà fora d'aquesta només podrà en un futur (revisió de PGOU o substitució per NN.SS.) i excepte que el Pla territorial insular la modifiqui, ser qualificat com a sòl de reconversió o equipament. Les zones turístiques delimitades pel POOT al municipi Sant Joan de Labritja són les següents:

- Zona turística n. 5: Port de Sant Miquel
- Zona turística n. 6: Portinatx
- Zona turística n. 7: Sant Vicent de sa Cala

El POOT en les condicions particulars de les zones turístiques va determinar les següents superfícies de sòl urbà (urbanitzable amb Pla parcial aprovat) i sòl urbanitzable (urbanitzable sense Pla parcial aprovat):

- a).- Zona turística n. 5 (Port de Sant Miquel):
 - Sòl urbanitzable amb Pla parcial: 172,98 hà.
 - Sòl urbanitzable sense Pla parcial: 265,10 hà.
- b).- Zona turística n. 6 (Portinatx):
 - Sòl urbanitzable amb Pla parcial: --
 - Sòl urbanitzable sense Pla parcial: 431,60 hà.
- c).- Zona turística n. 7 (Sant Vicent de sa Cala):
 - Sòl urbanitzable amb Pla parcial: 32,99 hà.

- Sòl urbanitzable sense Pla parcial: 84,70 hà.





MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

01.- PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

El vigent PGOU de Sant Joan de Labritja que va ser aprovat definitivament per la CPU el 21 de novembre de 1.977 va establir les següents superfícies de sòl:

- Sant Joan de Labritja: 6,62 hà.
- Portinatx: 270,98 hà.
- Sant Vicent de sa Cala: 134,02 hà.
- Sant Miquel de Balansat: 9,52 hà.
- Port de Sant Miquel: 167,44 hà.
- Sant Llorenç de Balàfia: 3,15 hà.

D'aquest corresponien al sòl classificat com a urbà i al sòl classificat com de reserva urbana les quantitats següents:

1.1.- Sòl urbà:

- Sant Joan de Labritja: 3,09 hà.
- Sant Miquel de Balansat: 6,64 hà.

1.2.- Sòl de reserva urbana:

- Sant Joan de Labritja: 6,82 hà.
- Sant Miquel de Balansat: 8,03 hà.

És necessari considerar que el PGOU, seguint el model del Pla Provincial de Balears, va classificar com a sòl de reserva urbana sòl que llavors ja es trobava edificat i que no va optar per delimitar i separar del sòl de creixement pel que va dotar a aquest sòl d'ordenances específiques no només de desenvolupament sinó també d'edificació. Les esmentades ordenances són les que ara deuran, si correspon, servir de referència per al sòl que es delimita com a urbà en el present PDSU.

02.- PROJECTE DE DELIMITACIÓ DE SÒL URBÀ

El present PDSU corresponenent al PGOU de Sant Joan de Labritja ha establert les següents superfícies de sòl urbà:

PDSU	Sòl urbà del PGOU	Sòl urbà per consolidació de l'urbanització	Sòl urbà per consolidació de l'edificació	
			Edificat	Vacant
Sant Joan de Labritja	30.937,37	3.428,26	32.738,10	18.147,89
Portinatx	--	62.618,93	240.968,14	34.603,97
Sant Vicent de sa Cala	--	4.058,16	118.748,36	57.328,95
Sant Miquel de Balansat	66.467,61	15.378,90	51.718,69	6.924,72
Port de Sant Miquel	--	43.303,84	119.073,18	10.429,19
Sant Llorenç de Balàfia	--	12.393,18	10.890,38	--
TOTAL	97.404,98	141.181,27	574.136,85	127.434,72



Resum de superfícies totals per nuclis del sòl classificat com a urbà pel PDSU (segons classificació del PGOU + consolidat per la urbanització + consolidat per l'edificació):

- Sant Joan de Labritja: 8,52 hà.
- Portinatx: 33,81 hà.
- Sant Vicent de sa Cala: 18,01 hà.
- Sant Miquel de Balansat: 14,01 hà.
- Port de Sant Miquel: 17,28 hà.
- Sant Llorenç de Balàfia: 2,32 hà.

Les diferències entre la superfície de sòl urbà delimitat pel PGOU de l'any 1.977 i en el PDSU suposen el següent quadre comparatiu:

SÒL URBÀ	Sant Joan de Labritja		Sant Vicent de sa Cala	Sant Miquel de Balansat		Sant Llorenç de Balàfia
	Nucli	Portinatx		Nucli	Port	
PGOU	3,09	--	(1)	6,64	(2)	--
PDSU	8,52	33,81	18,01	14,01	17,28	2,32
DIFERÈNCIES	+ 5,43	+ 33,81	+ 18,01	+ 20,65	+ 17,28	+ 2,32

- (2).- D'acord amb el POOT: 32,99 hà. (sòl urbanitzable amb Pla parcial)
- (3).- D'acord amb el POOT: 172,98 hà. (sòl urbanitzable amb Pla parcial)

Les diferències entre les superfícies de sòl urbà i reserva urbana delimitades pel PGOU de l'any 1.977 i les de sòl urbà delimitat en el PDSU suposen el següent quadre comparatiu:

SÒL URBÀ + RESERVA URBANA	Sant Joan de Labritja		Sant Vicent de sa Cala	Sant Miquel de Balansat		Sant Llorenç de Balàfia
	Nucli	Portinatx		Nucli	Port	
PGOU	9,91	(1)	(2)	14,68	(3)	--
PDSU	8,52	33,81	18,01	14,01	17,28	2,32
DIFERÈNCIES	- 1,39	+ 33,81	+ 18,01	- 0,67	+ 17,28	+ 2,32

- (1).- D'acord amb el POOT: 431,60 hà. (sòl urbanitzable sense Pla parcial).
- (2).- D'acord amb el POOT: 32,99 hà. (sòl urbanitzable amb Pla parcial) i 84,70 hà (sòl urbanitzable sense Pla parcial).
- (3).- D'acord amb el POOT: 172,98 hà. (sòl urbanitzable amb Pla parcial) i 265,10 hà (sòl urbanitzable sense Pla parcial).

03.- JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE SÒL URBÀ

La justificació urbanística de les diferències en positiu (+) de la delimitació del del sòl urbà del PDSU respecte del PGOU del 77 responen als criteris de consolidació del sòl urbà establerts en l'apartat 3 de la memòria informativa i es deuen, per tant, al compliment de les condicions de comptar, com a mínim, amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica o per estar consolidats per l'edificació al menys en els seus dos tercers parts (2/3). Les diferències en negatiu (-) es deuen a la falta de serveis o no consolidació del sòl i, fins l'adaptació o revisió del PGOU o la seva



substitució, d'acord amb la Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució del planejament urbanístic municipal (BOCAIB n. 145, de 23.11.89), per Normes Subsidiàries, formaran part de l'actual sòl de reserva urbana. L'anàlisi per nuclis es concreta en els següents criteris de consolidació:

3.1.- Sant Joan de Labritja

3.1.1.- Sant Joan (nucli)

- a).- Superfície de sòl urbà (PGOU): 3,09 hà.
- b).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de la urbanització): 0,34 hà.
- c).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de l'edificació): 5,08 hà.
- d).- Total sòl urbà (PDSU): 8,52 hà.

3.1.2.- Portinatx

- a).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de la urbanització): 6,26 hà.
- b).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de l'edificació): 27,55 hà.
- c).- Total sòl urbà (PDSU): 33,81 hà.

3.2.- Sant Vicent de sa Cala

- a).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de la urbanització): 0,40 hà.
- b).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de l'edificació): 17,60 hà.
- c).- Total sòl urbà (PDSU): 18,01 hà.

3.3.- Sant Miquel de Balansat

3.3.1.- Sant Miquel (nucli)

- a).- Superfície de sòl urbà (PGOU): 6,64 hà.
- b).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de la urbanització): 1,53 hà.
- c).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de l'edificació): 5,86 hà.
- d).- Total sòl urbà (PDSU): 14,03 hà.

3.3.2.- Port de Sant Miquel

- a).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de la urbanització): 4,33 hà
- b).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de l'edificació): 12,95 hà
- c).- Total sòl urbà (PDSU): 17,28 hà

3.4.- Sant Llorenç de Balàfia

- a).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de la urbanització): 1,23 hà.
- b).- Superfície de sòl urbà (per consolidació de l'edificació): 1,08 hà.
- c).- Total sòl urbà (PDSU): 2,31 hà.

3.5.- Compliment de les Directrius d'ordenació territorial.

D'acord amb els criteris exposats en l'apartat 3.2 de la Memòria informativa i encara que només sigui als efectes de la seva futura qualificació com a usos residencials, turístics o mixtos, la classificació de sòl urbà, posterior a l'entrada en vigor de les DOT es troben per sota dels límits assenyalats en la seva disposició transitòria quarta.

3.6.- Compliment del POOT.

D'acord amb els criteris exposats en l'apartat 3.3 de la Memòria informativa, la classificació de sòl urbà que excedeixi de l'àmbit assenyalat pel POOT només podrà en un futur ser qualificat com a zona de reconversió o equipaments al servei de la zona turística.

Sant Joan de Labritja, març de 2.004



**Javier Planas Ramia
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES**

