

# **SUGGERIMENTS A L'AVANÇ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANT JOAN DE LABRITJA**

## **A) SÒLS URBANITZABLES**

### **1. Benirràs**

El present Avanç de les NS en la seua Memòria parla del Sector de sòl urbanitzable de Benirràs.

S'hi preveu la construcció de 40 habitatges unifamiliars i de 70 habitatges plurifamiliars (amb un total de 210 places) en una classificació d'Aldea Turística. El total de la superfície de sòl urbà és de 167.241 m<sup>2</sup>

Això es fa a l'empara d'un Pla Parcial aprovat el 1991 i mai desenvolupat. Per tant, es considera caducat i sense aplicació. Seria oportú que l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja aprofitàs per mencionar expressament la seua caducitat, atès que s'han esgotat tots els terminis, no s'ha executat i hi preveu un desenvolupament desmesurat.

A més, els terrenys inclosos no compten amb el que marca la legislació sobre el sòl vigent, com és el cas de la Llei del Sòl, per a ser considerats com a sòl urbà. Es tracta d'un clar exemple del que es coneix com a "fals urbà".

A part, la zona de Benirràs és una de les més preuades paisatgísticament a l'illa d'Eivissa i la seua platja és un dels principals recursos territorials de l'illa. A nivell d'estratègia turística insular i local i a nivell econòmic, paisatgístic i social resulta estratègica la seua preservació en l'estat actual.

Per tant, es demana que els terrenys que tenen la classificació de sòl urbà en les sis parcel·les qualificades com a Aldea Turística passin a tenir la classificació de sòl rústic protegit.

A més, es demana que es rectifiquin els plànols APRI-07 i CS-07 on hi ha grafiada una extensa taca de color gris –sòl urbà- que és més extensa del que aquest Avanç de les NS pretén.

Quant a instal·lacions i serveis, no s'especifica què hi ha i què s'hi vol contemplar.

El plànol APRI-07 (Àrees de Prevenció de Riscs d'Inundacions) ha de contemplar una zona inundable a l'espai immediat a la platja de Benirràs,

atès que hi desemboca un torrent i, per tant, és una zona inundable i, consegüentment, inedificable.

## **2. Allà Dins**

El present Avanç de les NS en la seua Memòria parla del Sector de sòl urbanitzable de Benirràs.

El fet que el PTI adscrigui aquesta zona a una àrea de desenvolupament urbà no obliga l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja.

A més, els terrenys inclosos no compten amb el que marca la legislació sobre el sòl vigent per a ser considerats com a sòl urbà. Es tracta d'un clar exemple del que es coneix com a "fals urbà".

La zona d'Allà Dins gaudeix d'un gran valor paisatgístic. A nivell d'estratègia turística insular i local i a nivell econòmic, paisatgístic i social resulta estratègica la seua preservació en l'estat actual.

Per tant, es demana que la totalitat dels terrenys inclosos passin a tenir la classificació de sòl rústic protegit.

## **B) NUCLIS RURALS**

L'Avanç de les NS classifica com a nucli rural na Xemena i s'illa Blanca. I ho fa en aplicació de la possibilitat que dóna el PTI en qualificar-les com a nucli rural i delimitar-les en el límit d'una SCR-AT. El PTI diu, aproximadament, que aquests espais podran desenvolupar-se amb un Pla Especial. És, per tant, una possibilitat per a l'Ajuntament de Sant Joan, no una obligació.

Els objectius de l'Avanç de les NS pel que fa a na Xemena i s'illa Blanca es contradiu totalment amb el que diu la Memòria de l'Avanç de les NS (pàg. 56): "*El sòl qualificat com a nucli rural està constituït per les àrees de sòl rústic...desaconsellen la seva inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic...*". El futur desenvolupament que se'ls hi vol atorgar va en direcció contrària al què es reproduïx literalment.

No s'hi ha constata consolidació de l'edificació (especialment a Na Xemena).

Amb una simple observació sobre el territori, mai es podria afirmar que na Xemena o s'illa Blanca poden ser considerats com a nuclis rurals. En el cas de s'illa Blanca es tracta d'una urbanització a mig fer i aturada fa molt de temps. En el cas de na Xemena, simplement hi ha l'existència d'algun

habitatge unifamiliar. En el municipi sí que hi ha un bon exemple de nucli rural: Balàfia. Per tant, no es poden considerar nuclis rurals els referits.

### **Na Xemena**

Pel que fa a Na Xemena es demana que les NS expressin clarament la caducitat del Pla Parcial del 1980 i que aprovà la Comissió Provincial d'Urbanisme el 1981 perquè està caducat, s'han esgotat tots els terminis, no s'ha executat i hi preveu un desenvolupament desmesurat.

S'han constatat diverses irregularitats sobre na Xemena:

- La delimitació d'SRC-AT que marca el plànol E 1:25.000 no respecta els 500 m d'allunyament de la costa que marca el PTI.
- Hi ha hagut un creixement injustificat dels límits de l'àrea prevista per desenvolupar a na Xemena. Els límits del Pla Parcial del 1980 foren ampliat el 2004, amb l'aprovació del PTI, i en l'Avanç de les NS hi apareix un nou creixement, sempre en direcció cap a la mar. (Veure annex 1). A què es deuen les ampliacions que estan remarcades en aquest annex?.
- El pendent de la zona prevista per desenvolupar és excessiu i desaconsellable per a processos urbanitzadors i edificadors.

Ens demanam com és que hi ha arquitectes que ja estan treballant en el futur pla especial. És que ja compten amb el vist-i-plau del Consistori? Comparteix l'Ajuntament el desenvolupament que es veu en l'annex 2? I el que es veu en el 3? Sap l'Ajuntament que s'hi preveu 120 apartaments i 50 habitatges unifamiliars?

Hi hauria múltiples dificultats tècniques per abastir la zona dels serveis que hauria de tenir per la població que s'hi preveu: voreres, enllumenat, abastiment d'aigua de boca o sanejament. A més, s'hauria de convertir en carretera el camí actual amb el consegüent impacte.

Qui pagaria aquests serveis? Per què no pensam que ho pugui fer l'Ajuntament amb els seus ingressos? Haurien de fer-ne front els actuals habitants de la zona? I, amb quin cost?

No s'ha previst on aniria el sanejament de la zona. L'actual EDAR del port de Sant Miquel seria absolutament incapaç de fer front a la depuració del cabdal d'aigües provinents de na Xemena.

Na Xemena és un Lloc d'Interès Natural (LIC) des del 2004. Compta amb el codi ES0000050 i el nom "Els Amunts d'Eivissa" (Acord del Consell de Govern de 23 d'abril de 2004, d'inici de l'elaboració d'una disposició de caràcter general ampliant el llistat de LIC i ZEPA a l'àmbit de les Illes Balears, en el compliment de les directives comunitàries 79/409/CE i 92/43/CEE. *BOIB*, 65, 08-05-2004). Per tant, és del tot desaconsellable voler ubicar-hi urbanització i edificacions. El cas seria portat immediatament a la Comissió Europea i aquesta és la garant d'aquestes qualificacions.

Es proposa que tota na Xemena sigui considerada sòl rústic comú i amb una parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.

## **C) SÒLS URBANS**

### **1. Consideracions generals**

En general, no és té inconvenient en un lleuger creixement dels nuclis urbans actuals, però sí en el de les zones turístiques del municipi. Per tant, creixements urbans a Sant Joan i a Sant Miquel són positius, al contrari que a sa Cala de Sant Vicent, Portinatx i el Port de Sant Miquel. Aquests ja estan massa desenvolupats i una estratègia de futur sostenible desaconsellen el seu desenvolupament, excepte en casos molt detallats, que no és el cas. Es considera que el fet residencial ha d'anar als nuclis interiors i que les zones turístiques no han de créixer més, ni en població resident ni en població turística.

Els suggeriments detallats respecte dels sòls urbans són:

### **2. Cala de Sant Vicent (o Port de Sant Vicent)**

La UA-01CSV no diu quants habitatges unifamiliars aïllats d'hi poden desenvolupar. Se suggereix concretar-ho.

La UA-03CSV ha de desaparèixer. És un autèntic risc implantar-hi edificacions i urbanització perquè està situada en el curs d'un torrent. Els calers i caleres saben bé que molt sovint el canaló depositava còdols en els terrenys colindants quan hi havia avingudes d'aigua. Encara es recorda la gran torrentada del 1977 que s'endugué múltiples béns a la mar. Per tant, es proposa que es qualifiqui com a sòl rústic comú i que el plànol APRI-11 (Àrees de Prevenció de Riscs d'Inundacions) ha de contemplar una zona inundable a l'espai entre el camp de futbol i l'aparcament de la platja, atès que hi desemboca un torrent i, per tant, és una zona inundable i, consegüentment, inedificable.

Encara és més greu el cas de la UA-02CSV. Aquesta se situa de ple en el curs del torrent de sa Cala i el risc és del tot cert. La torrentada del 1977 féu estralls i no es voldria que això es repetís. El plànol APRI-11 deixa ben grafiada la zona inundable i, consegüentment, inedificable. Es proposa que es qualifiqui com a sòl rústic comú.

### **3. Port de Sant Miquel**

Es proposa la desaparició de la UA-03PSM. El desenvolupament de la zona com a extensiu unifamiliar no està justificat i menys a una zona de més de 2 ha. Es proposa que passi a ser que sòl rústic comú.

No obstant, on es registra el major creixement és a la UA-04PSM, on s'hi marquen una zona extensiva turística (T2) a l'est de la carretera que va del poble al port, i una zona comercial (C1), a l'oest de la carretera. En l'actualitat, a l'est no hi ha res i, a l'oest, uns bells horts. Per tant, es proposa que tota la UA passi a ser rústic comú.

La UA-01PSM, també a l'est del torrent des Port, també es considera que hauria de passar a ser sòl rústic comú pel que es diu a les consideracions generals.

Però, a més, les UA-03PSM i UA-04PSM corren molt de perill en estar situades a una zona inundable per estar en el curs de torrent des Port i del torrentó que ve des de na Xemena. N'hi ha prou amb observar el plànol APRI-07. Per tant, són terrenys inundables i inedificables.

### **4. Portinatx**

En general, a Portinatx s'observa un vici de planejament molt greu. Portinatx quedaria colmatada amb l'Avanç de les NS, atès que s'ocupen tots els buits actuals sense justificació. Aquesta colmatació comporta molts problemes territorials i poblacionals. Recordem que Portinatx no és una ciutat, sinó una zona turística i que ha de tenir espais lliures i no ocupats.

És totalment desmesurat preveure-hi un sòl urbà que arriba a 83.292 m<sup>2</sup>, pràcticament 9 ha.

Es demana la retirada de la UA-03P que preveu una zona extensiva turística (T2) totalment supèrflua a Portinatx i al municipi.

No estan justificades les UA-01P, la UA-05P, el camal que hi ha a l'extrem meridional de Portinatx (des de s'arenal Gros) per què ara no hi ha res i tots els terrenys en l'àmbit dels dos torrents.

S'ha de corregir el defecte que el tram comprès entre s'arenal Petit i s'arenal Gros no té cap llegenda i no se sap quina zona és.

A més, convé recordar que Portinatx també és, parcialment, una zona inundable. El plànol APRI-03 detalla la arribada de dos torrents. Per tant, tots els sòls urbans compresos en el seu curs han de passar a ser considerats com a rústics comuns.

### **5. Sant Joan**

Se suggereix la conversió de les UA-03SJ i UA-04SJ en sòl rústic comú. El creixement poblacional ja es pot preveure amb les UA-01SJ i UA-02SJ.

### **6. Sant Vicent**

Ens congratulam que l'Avanç de les NS no hi prevegui cap desenvolupament a aquest nucli, però entenem que les NS haurien de definir el que hi ha: habitatges, equipaments, etc. Simplement a efectes informatius.

## **D) SOSTRE DE POBLACIÓ**

La Memòria de l'Avanç de les NS parla de 4.194 habitants (2000). Per contra, tal i com es diu, el 1999 hi hagué una adaptació a les DOT i el sostre de població passà a 21.706 places, repartides entre 18.893 a sòl urbà i 2.813 a no urbanitzable.

Com que l'Avanç de les NS no diuen el contrari, la xifra de 21.706 places s'accepta i no es modifica. Per tant el creixement possibles és del 517,5%! Aquest és un creixement desenvolupista i insostenible.

Algú es pot imaginar Sant Miquel amb una població de 1.785 habitants i turistes? el port de Sant Miquel, amb 2.009? sa Cala de Sant Vicent, amb 853? s'illa Blanca, amb 2.404? na Xemena, amb 2.882?, sa punta Grossa, amb 1.261? Benirràs, amb 834? o, Allà Dins, amb 1979?

Per tant, es proposa una revisió a la baixa del sostre de població per a les NS tot tenint en compte els creixements previstos a l'Avanç i que aquests suggeriments desaconsellen.

## **E) ESTUDI D'AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL**

Es rebutja que les NS futures només siguin objecte d'un Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental (EAIA) simplificat. Per la transcendència de les NS, s'ha de tramitar una Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

## **F) PLANIMETRIA**

S'ha trobat que l'únic plànol de tot el municipi estava a escala 1:25.000 i, per tant, impedia observar clarament els detalls. Se suggereix que les NS es publiquin amb diversos plànols zonificats i a una escala més petita, com la 1:5.000.

Es lamenta que no hi hagi a disposició dels interessats i interessades la possibilitat de superposar els plànols (a la mateixa escala) de les NS vigents i els de l'Avanç, amb la finalitat de poder contemplar correctament l'evolució del territori. Se suggereix incloure-ho a les NS.

## **G) AIGUA**

La disponibilitat, o no, d'aigua per al consum humà és un factor limitant per als processos humans com és el cas del creixement poblacional. L'Avanç de les NS no parla de quina aigua hi haurà disponible per al creixement previst ni d'on s'obté.

Per tant, es proposa incloure la disponibilitat d'aigua com a factor limitant del creixement al terme municipal de Sant Joan de Labritja.

## **H) CATÀLEG DE CAMINS D'ÚS PÚBLIC I SERVITUDS DE PAS**

Es suggereix que les futures Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Sant Joan de Labritja incloguin la redacció d'un catàleg municipal de camins d'ús públic i de servituds de pas existents al municipi amb la finalitat de ser preservats.

Amb tal finalitat s'hauran de consultar les fonts públiques que els registren i incloure-hi els que no hi estan reflectits i que ho són.

## **I) CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC**

Es suggereix que les futures Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Sant Joan de Labritja incloguin la redacció d'un catàleg municipal de béns inclosos en la categoria del Patrimoni Històric-Artístic existents al municipi amb la finalitat de ser preservats.

La Memòria de l'Avanç de les NS parla d'un inventari de patrimoni històric existent i que servirà de base per a un futur catàleg. Se suggereix la redacció d'una normativa territorial cautelar amb la finalitat de ser preservats els béns existents mentre les NS no siguin aprovades definitivament.

## **J) TOPONÍMIA**

Se suggereix que es repassi la toponímia present de cara a les NS.