



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I I MOBILITAT
B DIRECCIÓ GENERAL
/ ORDENACIÓ TERRITORI



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I I MOBILITAT
B SERVEI INFORMACIÓ
/ TERRITORIAL
ILLES BALEARS

MUIB MAPA URBANÍSTIC DE LES ILLES BALEARS

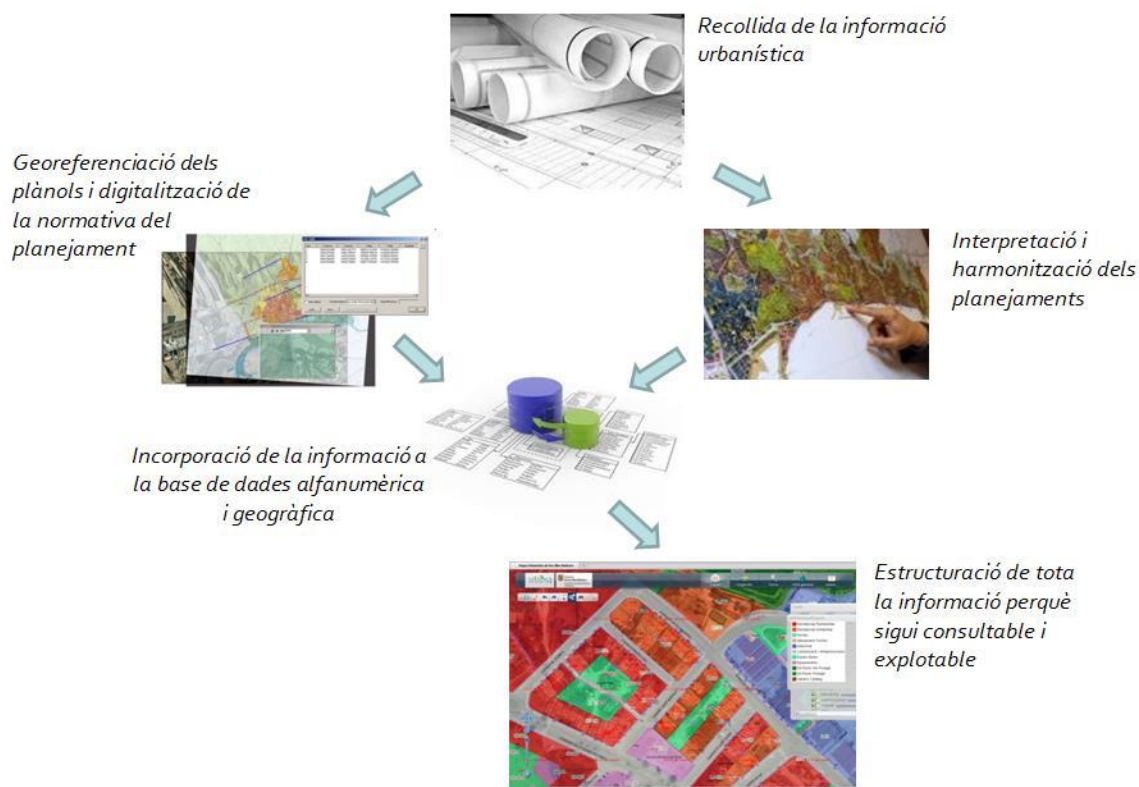
METODOLOGIA DEL PROJECTE

1. INTRODUCCIÓ

La informació urbanística és bàsica en multitud d'àmbits: ordenació del territori, medi ambient, enginyeria, paisatge, arquitectura i habitatge, mobilitat, infraestructures, equipaments, etc. i resulta especialment imprescindible perquè l'Administració pugui realitzar la seva tasca de forma adequada (concessió de permisos, avaluació de les necessitats de creixement urbanístic, creació de nou planejament territorial i municipal, etc.).

El projecte del Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) consisteix en la recopilació, harmonització, digitalització i difusió telemàtica del planejament urbanístic de tots els municipis de les Illes Balears.

El MUIB està estructurat com un Sistema d'Informació Geogràfica (d'ara endavant SIG) que relaciona les delimitacions definides en els planejaments urbanístics aprovats i vigents amb les seves dades relacionades dels usos permesos i paràmetres urbanístics assignats (altura màxima en plantes, edificabilitat màxima del solar, etc.).



2. FASES DE TREBALL

Les passes que s'han seguit per a l'obtenció del Mapa Urbanístic de les Illes Balears són les següents: ha de l

2.1 Recopilació de la normativa i planejament vigent de cada municipi

S'ha realitzat una feina de recopilar tota la documentació referent al planejament urbanístic municipal aprovat definitivament començant per la figura principal de planejament vigent: Pla General o Normes Subsidiàries (d'ara endavant NNSS). A partir d'aquí, s'han recollit les successives modificacions puntuals, adaptacions a instruments territorials, adaptacions a legislació urbanística i figures de desenvolupament (plans especials, plans parcials i estudis de detall) que s'han anat aprovant. També s'han tengut en compte les sentències dels diferents tribunals que els ajuntaments han anat incorporant als seus arxius de planejament.

2.2 Escaneig de la documentació (en cas que estigui en format paper)

La documentació que s'ha aportat estava tant en format paper com en format digital (pdf o jpg), depenent de cada municipi o bé de l'instrument en qüestió. En els dos casos s'ha comprovat que es tractava de la documentació segellada per l'Ajuntament com a aprovació definitiva. En cas del format paper s'ha procedit a escanejar la documentació i processar-la, juntament amb la digital, a una base de dades que forma part del MUIB com a eina de consulta i comprovació.

2.3 Georeferenciació

Els plànols digitals i els ja escanejats que s'han processat han passat per un procés de georeferenciació, això és, situar l'àmbit gràfic dibuixat en el seu emplaçament real amb un software SIG, de manera que tant durant el procés de treball de digitalització com quan s'empri el visualitzador es poden visualitzar els plànols escanejats juntament amb altres serveis webs de mapes (d'ara endavant WMS) com ortofotos, cadastre, topogràfics, etc.

2.4 Digitalització vectorial dels plànols

Sobre la base georeferenciada i una vegada creat l'arbre del planejament urbanístic municipal ordenat segons la jerarquia d'instruments i la cronologia (figures primitives i les seves modificacions posteriors), s'ha digitalitzat en format vectorial el PLANEJAMENT REFÓS, és a dir, el que conté tota la informació del planejament vigent amb les modificacions incloses i els plans de desenvolupament aprovats. Per tant, el MUIB no

és una “fotografia” del Pla General o NNSS aprovades definitivament, sinó una interpretació de la fusió del planejament vigent.

La digitalització vectorial es realitza en forma de polígons tancats creant cadascuna de les unitats geomètriques que compondran el Mapa (illes, zones de qualificació, vials, polígons d’actuació, àmbits de planejament, zones de les diferents afeccions, etc.).

2.5 Harmonització de les capes i paràmetres urbanístics (amb un diccionari únic de conceptes urbanístics)

De forma paral·lela al desenvolupament del MUIB, i amb l’objectiu d’harmonitzar els 63 planejaments municipals (cada un amb les seves particularitats quant a qualificacions, nomenclatures i paràmetres), s’ha sistematitzat una estructura de conceptes urbanístics que harmonitza la classificació del sòl, les qualificacions urbanístiques, les categories i les diferent afeccions. D’aquesta forma es poden analitzar i estudiar d’una manera comparativa els diferents planejaments, que al mateix temps poden conviure en una base de dades amb uns camps comuns a tots els municipis. En cas contrari, el MUIB seria simplement una eina d’encaixar un puzle de 63 peces sense cap tipus de connexió entre elles, i precisament la intenció no ha estat mai aquesta.

2.6 Creació d’una base de dades i incorporació a un SIG

És el pas fonamental d’enllaçar la unitat geomètrica que teníem dibuixada a partir de la digitalització del planejament amb la base de dades que hem creat amb l’harmonització dels conceptes urbanístics del planejament. El resultat és una Geodatabase que és el cor del SIG a partir del qual es pot explotar la informació disponible amb un gran ventall de possibilitats.

2.7 PUBLICACIÓ A LA WEB MITJANÇANT ESTÀNDARDS. Visualitzador de mapes per proporcionar l'accés a les dades, plànols i documentació en vigor i creació de fitxes urbanístiques informatives

Per últim, s'ha realitzat el pas que permet la divulgació del MUIB i facilita la informació urbanística als ciutadans, amb un visualitzador web que bàsicament conté el següent:

- Capes de informació urbanística: Aquestes capes s'han publicat en el format estàndard WMS a través de la Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears (d'ara endavant IDEIB).
- Capes d'informació territorial: Aquestes capes es visualitzen a partir dels WMS publicats pel Govern (amb la IDEIB) o bé d'altres administracions públiques (Consells Insulars, Cadastre, etc.).
- Altres capes d'interès per a la consulta urbanística (també enllaçades als seus respectius WMS): topogràfic, ortofotos, etc.
- Eines de cerca: Possibiliten la cerca per direcció, per municipi, per referència cadastral, per polígon i parcel·la, per topònim, etc.
- Eines de consulta: Mostren tota la informació urbanística que té la base de dades (classificació, qualificació, categoria, etc.) del punt marcat sobre el mapa i generen una fitxa urbanística informativa a partir d'aquesta consulta.
- Visualització dels plànols: Permet la visualització dels plànols escanejats, amb la diligència de l'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament, amb referència a un punt determinat del mapa on s'ha fet la consulta. Permet comparar la informació que dona el MUIB amb els plànols originals.
- Eines de dibuix per a la consulta de longituds i àrees.
- Eina d'impressió per extreure mapes personalitzats en format PDF.

3. ESTRUCTURA DE LA INFORMACIÓ GEOGRÀFICA

La informació geogràfica del planejament urbanístic i territorial, amb totes aquelles dades geomètriques i alfanumèriques, s'estructuren amb totes o bé algunes de les capes següents (depenent del tipus d'instrument):

- **Entitats.** A partir d'aquesta capa es generaran de forma automàtica les següents:
 - **Àmbit**
 - **Classificació**
 - **Qualificació**
 - **Categories**
- **Gestió** (Urbanitzables no ordenats, sectors de planejament, unitats d'actuació i àmbits de plans especials)
- **Sistemes**
- **APT** (Àrees de protecció territorial)
- **APR** (Àrees de prevenció de riscos, una capa per cada tipus de risc)
- **Afeccions** (Una capa per a cada tipus d'afecció)

3.1 ENTITATS

És la capa que recull la informació de l'àmbit del planejament, classificació del sòl, qualificacions urbanístiques i categories del planejament municipal. S'estructura de la següent manera:

- Dins urbà i urbanitzable ordenat, cada "entitat" és un polígon gràfic o conjunt de polígons gràfics per a cada diferent qualificació.
- Dins urbanitzable no ordenat, cada "entitat" és el polígon gràfic que delimita l'urbanitzable.
- Dins rústic, és un polígon gràfic o conjunt de polígons gràfics per cada diferent categoria.

El suport gràfic es troba generalment als plànols de classificació de sòl, als d'estructura general del territori i als plànols d'ordenació, mentre que la documentació escrita que determina una sèrie de paràmetres urbanístics per a cada qualificació (parcel·la mínima, edificabilitat, ocupació, alçades, usos, índex d'intensitats, separacions, etc.) està inclosa a les normes urbanístiques de la figura de planejament corresponent.

A partir de tota aquesta informació introduïda als diferents camps de la capa "Entitats" es creen les següents capes d'explotació:

- Àmbit: Delimita l'espai geogràfic afectat per l'instrument de planejament. L'àmbit pot ser discontinu, això és, format per diferents àrees no contigües.
- Classificació: delimita les tres distintes classes de sòl (urbà, urbanitzable i rústic).
- Qualificació: Delimita fins al mínim nivell les diferents zonificacions que ordenen el sòl urbà i urbanitzable ordenat i delimita el sòl urbanitzable no ordenat.
- Categories: Delimita fins al mínim nivell les diferents zonificacions que ordenen el sòl rústic i indica el tipus de sòl urbà (urbà comú o assentament en medi rural) i de sòl urbanitzable (ordenat o no ordenat).

3.2 GESTIÓ

Es tracta de la capa que recull la informació de la gestió urbanística. Pot abastar des de les unitats d'actuació fins als polígons de delimitació de plans parcials i plans especials. La informació gràfica es troba als plànols d'ordenació, i en ocasions als plànols de gestió urbanística de forma específica. La informació més detallada es recull a les fitxes de cada una de les unitats d'actuació, als quadres de determinacions generals dels diferents àmbits de sòl urbanitzable i també a les normes urbanístiques, especialment en allò que regularan els Plans Especials.

3.3 SISTEMES

És la capa que recull la informació referida a les dotacions, equipaments, infraestructures i els espais lliures. La informació gràfica es pot trobar tant en els plànols d'estructura general del territori com als plànols d'ordenació, mentre que les determinacions de cadascun dels sistemes s'indiquen a les corresponents fitxes de sistemes locals i sistemes generals.

3.4 APT (ÀREA DE PROTECCIÓ TERRITORIAL)

Delimitació de les àrees de protecció territorial definides a les Directrius d'Ordenació Territorial, costes i carreteres. La seva inclusió a una capa es deu a es superposen sempre a una categoria de sòl rústic subjacent.

3.5 APR (ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISCOS)

Delimitació de les zones de prevenció de riscos definides a les Directrius d'Ordenació Territorial afegint les que cada Pla Territorial ha creat segons les particularitats de cada illa. A l'igual que passa amb les APT, la seva inclusió a una capa es deu a que en realitat es superposen a una categoria de sòl rústic subjacent.

3.6 AFECCIONS

És la capa que recull la informació referida a les determinacions de la legislació i altres normatives sobrevingudes al planejament (servituds de costes, de cursos d'aigua i d'infraestructures; afeccions ambientals, PDS, etc.)

4. CRITERIS INTERPRETATIUS

4.1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El punt de partida per ordenar tota la informació urbanística d'un determinat municipi sempre és el planejament urbanístic de la figura principal (Pla General o Normes subsidiàries), analitzant les successives modificacions puntuals per tal d'esbrinar si han suposat canvis en la classificació del sòl de diferents àmbits. Recordem que el MUIB no és una fotografia del PG o NNSS, sinó que sempre ens indicarà el planejament refós, és a dir, el que conté la informació del planejament vigent amb les modificacions incloses.

D'altra banda pot succeir (i de fet ha succeït molt) que la classificació del sòl del planejament urbanístic municipal hagi estat alterada jurídicament per la legislació sobrevinguda, o bé pels instruments d'ordenació territorial. A partir d'aquí tenim tres casuístiques molt clares:

- Un planejament municipal que no s'ha adaptat a aquests canvis i que, per tant, està obsolet i no té validesa jurídica en aquells àmbits afectats. En aquest cas la classificació que ens mostra el MUIB no és la del planejament urbanístic municipal, sinó que és una interpretació de les determinacions vigents sobre el planejament. És a dir, el MUIB "s'avança" al fet de l'adaptació del planejament municipal.
- Un planejament municipal que sí s'ha adaptat a les diferents lleis i instruments d'ordenació territorial, però d'una manera parcial (són la majoria dels casos). A l'igual que en el cas A, el MUIB fa una feina d'interpretació però d'una forma més sectoritzada. S'ha d'insistir que, conseqüentment, el resultat és que amb el MUIB visualitzam una interpretació del planejament que hauria de figurar com a vigent, en cas que el planejament s'adaptés al 100%.
- Un planejament urbanístic municipal totalment adaptat. En aquest cas, el planejament urbanístic que es mostra hauria de ser una digitalització fidel del planejament urbanístic municipal.

4.2 AJUST A CARTOGRAFIA I A PLANEJAMENT

La base cartogràfica del Mapa Urbanístic és el Mapa Topogràfic de les Illes Balears realitzat en el sistema de referència ETRS89. La majoria de planejaments que s'han analitzat tenien una base cartogràfica deficient o molt desfasada o estaven realitzats amb un altre sistema de coordenades (o les tres a la vegada). Conseqüentment la base cartogràfica de treball del MUIB ja tenia un punt de partida diferent al del planejament que s'havia de digitalitzar.

És per això que a l'hora d'interpretar les línees del planejament i plasmar-les al MUIB es plantejava un primer dubte immediat: el MUIB s'havia d'ajustar fidelment al planejament o bé s'havia de fer un ajust cartogràfic interpretant les intencions de l'instrument? Finalment es va optar per la segona opció, principalment per dues causes:

1. Els problemes que es derivarien de no fer-ho suposaven multitud de desajusts (vials que podien envair parcel·les, espais lliures sobre vials, noves alineacions no ajustades a la realitat, etc.)
2. Fa una sèrie d'anys, el planificador no tenia les eines actuals (ortofotos, topogràfics referenciats a un sistema internacional, bases cadastrals digitals, etc.) i treballava amb una cartografia en suport paper o bé un topogràfic vectorial de pròpia creació municipal, i per tant el planejament no s'ajustava moltes vegades a la realitat física existent.

Ara bé, hi ha casos flagrants en els quals la realitat física no s'ha executat conforme al planejament, ja sigui de forma intencionada o per errors dels replantejos de les urbanitzacions, i en aquests casos el MUIB ha digitalitzat el planejament fidelment a com es va aprovar per l'administració competent.

4.3 SÒL RÚSTIC

La interpretació de les categories i qualificacions del sòl rústic que figuren al Mapa Urbanístic mereixen una explicació més detallada.

El fet és que, per una banda, ens trobam amb uns municipis en els quals el seu planejament urbanístic defineix una sèrie de categories en el sòl rústic (amb els seus corresponents paràmetres), i d'altra banda cada illa té aprovat un Pla Territorial que té un règim transitori d'aplicació plena a tot l'àmbit municipal fins a l'adaptació del planejament. La realitat a principis del 2014 era que Mallorca només s'havien adaptat 4 municipis de 53, a Menorca 3 de 8 i a Eivissa 3 de 5.

És per això que si el MUIB reflectís només les determinacions del planejament municipal, en certa forma no s'estaria servint la informació urbanística completa, com tampoc si es servien dues capes de forma separada (planejament municipal per un costat i pla territorial per l'altre) per la qual cosa es va decidir realitzar una "fusió" del planejament municipal amb els plans territorials al sòl rústic i de forma complementària també amb la legislació urbanística sobrevinguda. El resultat són unes capes d'informació de qualificacions i categories del sòl rústic formades a la vegada per determinacions supramunicipals i del planejament municipal.

Els criteris que s'han establert a l'hora de realitzar aquesta tasca són els següents:

1. El sòl rústic dels municipis amb planejament adaptat al seu respectiu pla territorial hauria de reproduir fidelment les determinacions del planejament municipal.
2. El sòl rústic dels municipis no adaptats als corresponents plans territorials respon a un estudi pormenoritzat per a cada municipi atenent a una sèrie de premisses:
 - prevalença de les determinacions més restrictives que resultin entre les qualificacions del planejament i les categories del pla territorial
 - prevalença de les qualificacions del planejament municipal per sobre de les categories del PTI en cas de determinacions equivalents, ja que les determinacions municipals són generalment més específiques que les territorials

- aplicació directa de les determinacions dels plans territorials obviant la informació del planejament municipal en cas de municipis no adaptats a la majoria de legislació urbanística (Llei d'Espais Naturals, Llei del Sòl Rústic, Llei de les Directrius d'Ordenació Territorial, etc.)

Per donar resposta a l'article 9.2 de la Llei 6/99 de les DOT, s'ha creat la categoria de SRPMUN, que té la funció d'harmonitzar totes aquelles qualificacions del sòl rústic del planejament municipal que tenen la consideració de sòl rústic protegit, atenent a la descripció que en fan a les normes urbanístiques corresponents.

Tot plegat fa que la casuística hagi estat molt àmplia i que darrera de tot això hi ha hagut una feina tècnica d'interpretació de la normativa, que no pretén ni molt menys tenir efectes jurídics, però que serveix mínimament de base per aconseguir un mapa urbanístic homogeneïtzat per tots els municipis de les Illes Balears.

Cal advertir que, tot i que el visualitzador mostra una cartografia que és una fusió de les categories del planejament municipal i territorial, les fitxes d'informació urbanística generades pel MUIB poden no tenir en compte les determinacions del planejament territorial (especialment els plans territorials insulars), per la qual cosa la informació de les fitxes MUIB dels municipis no adaptats pot estar parcial o totalment derogada per aquests planejaments superiors, especialment en rústic.