



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

El Ple de l'Ajuntament en sessió
celebrada dia 22 JUNIO 2018.....va acordar
l'APROVACIÓ INICIAL .

Alcúdia, 27 JUNY 2018

El Secretari



P.d.s. la TAG d'Urbanisme
Maria Suau Juan

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI D'ALCÚDIA MODIFICACIÓ NÚM. 14 RELATIVA A L'ORDENACIÓ DEL SISTEMA GENERAL PÚBLIC DE LA VICTÒRIA

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 01.- ANTECEDENTS
- 02.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1.- Objecte
 - 2.2.- Àmbit
- 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1.- General
 - 3.2.- De la conveniència i oportunitat
 - 3.3.- Acreditació de l'interès públic
 - 3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

Des de l'aprovació amb prescripcions l'1 de febrer de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07) de la revisió del planejament municipal s'han produït dues modificacions que afectaven a una sèrie d'errors materials, actualització de normativa i altres modificacions menors per adaptar les Normes Subsidiàries a necessitats d'interès municipal i una tercera de transposició gràfica de la norma d'altures del nucli antic que va tenir la seva aprovació definitiva el 4 de novembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).

Les modificacions ocorregudes des de la revisió de les N.S. han estat les següents:

1. Modificació 1. Aprovada definitivament amb prescripcions el 30 d'octubre de 2009 (BOIB n. 168, de 19.11.09).
2. Modificació 2. Aprovada definitivament amb prescripcions el 23 de maig de 2012 (BOIB n. 79 ext., de 01.06.12, correcció d'errors en el BOIB n. 84, de 12.06.12).
3. Modificació 3. Aprovada definitivament el 28 de novembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).
4. Modificació 4. Aprovada provisionalment el 29 de juliol de 2016 (BOIB n. 107, de 23.08.16).
5. Modificació 5. Aprovada definitivament l'11 d'abril de 2016 (BOIB n. 51, de 23.04.16).
6. Modificació 6. Aprovada inicialment el 5 de novembre de 2015 (BOIB n. 171, de 19.11.15).
7. Modificació 7. Aprovada inicialment el 2 de maig de 2016 (BOIB n. 60, de 12.05.16).
8. Modificació 8. Aprovada inicialment el 29 de juliol de 2016 (BOIB n. 107, de 23.08.16 i correcció d'errors en el BOIB n. 109, de 27.08.16), encara que el 5 de juny de 2017 (BOIB n. 73, de 15.06.17) el Ple va acordar desistir de la seva tramitació.
9. Modificació 9. Aprovada inicialment el 10 d'octubre 2016 (BOIB n. 134, de 22.10.16).
10. Modificació 10. Aprovada inicialment el 15 de febrer de 2017 (BOIB n. 30, d'11.003.17).
11. Modificació 11. Aprovada inicialment el 9 d'octubre de 2017 (BOIB n. 129, de 21.10.17).
12. Modificació 12. Acord de suspensió de llicències, previ a la modificació de les NS, de 12 de febrer de 2018 (BOIB n. 25, de 24.02.18).
13. Modificació 13. Aprovada inicialment el 12 de febrer de 2018 (BOIB n. 25, de 24.02.18).

02.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1.- Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és el següent:

En l'ANEI de la Victòria es troben les instal·lacions de l'alberg juvenil i del campament, integrats a la xarxa d'activitats del Govern i el la Xarxa Espanyola d'Albergs Juvenils (REAJ), de titularitat municipal. L'edifici de l'alberg data de 1967 i es troba incorporat dins del sistema general d'espais lliures públics de la Victòria, encara que sense regulació específica. Aquesta circumstància impedeix qualsevol obra de reforma, millora o ampliació. Aquesta modificació té per objecte incorporar al

planejament un nou apartat per a la regulació d'aquestes instal·lacions.

2.2.- Àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació del planejament només afecta a les instal·lacions que es troben dins de l'àmbit del sistema general públic.



Aquestes instal·lacions són: l'alberg, el campament, el restaurant i l'ermita. Aquesta modificació no afecta al campament ni a l'ermita que es regeix per la fitxa AR 4 del Catàleg de protecció del patrimoni.

03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1.- General.

Aquesta modificació, després de la revisió del planejament, està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, i article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM), que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

Aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la revisió del 2007 i la necessitat d'ajustar la seva normativa a la legislació sobrevinguda i adequar-la a la realitat pràctica del municipi.

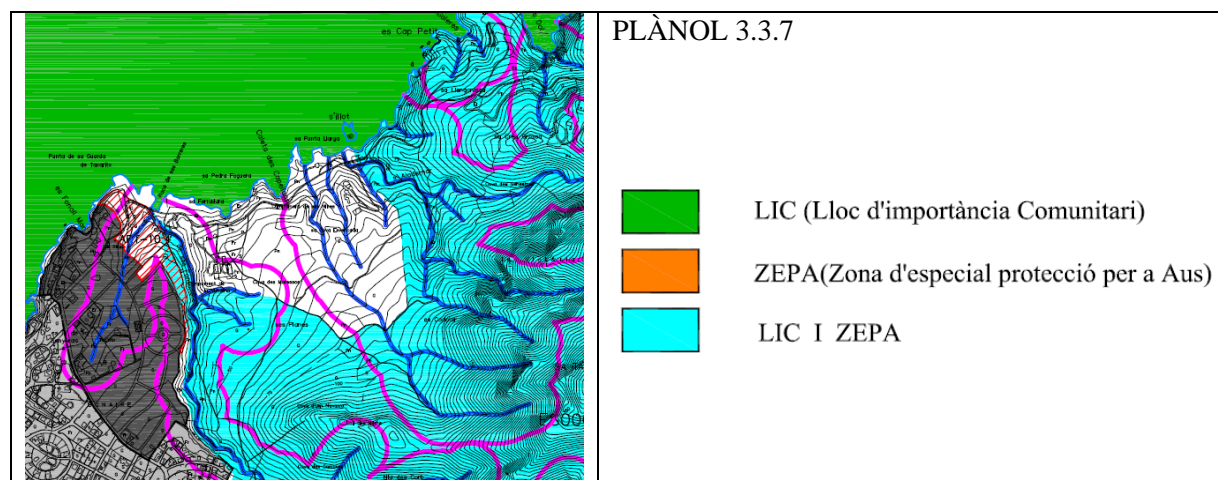
La modificació que es proposa és necessària, a més, pels següents motius:

Es tracta de la incorporació a les normes d'un nou apartat que reguli les edificacions i instal·lacions públiques que es troben situades en la finca 253, del polígon 3, dins de l'ANEI de la Victòria i que, segons fitxa cadastral, daten de 1967. La zona on es troben aquestes instal·lacions, a més de ser rústic protegit (ANEI, APT de costes i APR d'incendis i d'erosió) es troben envoltades pel LIC i ZEPA de la Victòria.

Aquesta modificació, d'acord amb la normativa vigent, no pretén permetre noves construccions o instal·lacions sinó estrictament possibilitar les obres de consolidació, rehabilitació, reforma i petites ampliacions per complir amb la normativa relativa a l'accessibilitat, contra incendis o aquelles que puguin justificar-se en compliment del Codi tècnic de l'edificació.

En qualsevol cas les instal·lacions de l'alberg i el campament -el qual no forma part d'aquesta

modificació- es troben fora de la delimitació de LIC i ZEPA, mentre que es troben dins d'ella tant el restaurant com l'ermita. Aquesta, però, en estar catalogada, ja disposa de la regulació de les intervencions possibles en la fitxa AR4 del Catàleg de protecció del patrimoni.



A més, aquesta zona està afectada per la zona de servitud de protecció de costes, zona de policia de torrents i, segons el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, zona d'alt risc d'incendis (plànol 3.3.1).

La superfície actual de l'alberg existent és de 2.921,84 m² (inclòs porxos), desenvolupat en planta baixa i 7 plantes d'altura. Amb la modificació es pretén que pugui ampliar-se, amb la finalitat anteriorment exposada, una superfície màxima d'un 10%, és a dir: 291,18 m² i per incorporar un ascensor i una escala d'evacuació, per complir la normativa referent a accessibilitat i seguretat contra incendis.

3.2.- De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la LOUS (RLOUSM), exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la modificació és convenient i oportuna ja que el seu objecte té una finalitat pública, és a dir:

El Govern ha previst la millora i adequació a la normativa sobrevinguda en matèria d'accessibilitat i mesures contra incendis de les instal·lacions que formen part de l'alberg de la Victòria i per a això està redactant un projecte amb la finalitat reformar-ho, així com d'instal·lar un ascensor adaptat i una escala d'emergències. Per tant, es requereix incorporar al planejament la normativa que ho reguli.

3.3.- Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, la modificació de planejament proposta redunda en l'interès públic. L'alberg constitueix un equipament públic comunitari cultural-recreatiu d'influència supralocal destinat als joves perquè aquests realitzin activitats lúdiques en relació amb la naturalesa a l'entorn de l'ANEI de la Victòria. Activitats que, d'una altra manera, no poden realitzar-se en un mitjà urbà. La seva capacitat és de 200 places. Capacitat que no es veu alterada amb aquesta modificació.

3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat als apartats anteriors, la modificació proposada és la següent:

Afegir l'apartat 7 següent a la norma 4.3.01 amb la finalitat de regular i ordenar les obres i usos possibles en les construccions i instal·lacions existents en el sistema general d'espais lliures públics de la Victòria:

7.- Sistema general d'espais lliures públics de La Victòria.

En el sistema general d'espais lliures públics de la Victòria, qualificat com ANEI i inclòs majoritàriament en zona LIC i ZEPA, només es permetran les construccions i instal·lacions ja existents. A aquestes construccions se'ls aplicarà el règim de "manteniment de volumetria" és a dir que només es permetran les obres de rehabilitació, consolidació i reforma. No obstant això, en l'alberg, també es permetran petites ampliacions que no superin un 10% de la superfície construïda i de l'ocupació ja existents i sempre que formin part del volum principal de l'edificació. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se sobre la base de la millora de la funcionalitat de l'activitat i al compliment de les mesures d'accessibilitat, contra incendis, habitabilitat i normes tècniques. En qualsevol cas, d'acord amb la LECO, els projectes inclouran un annex justificatiu d'integració en l'entorn i, si escau, de repercussions mediambientals.

3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).*

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions.

Fins a aquesta adaptació, regeix per a Mallorca l'article 153 del RLOUSM que determina que les modificacions no estructurals del planejament les aprovarà definitivament el propi ajuntament sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Alcúdia compta amb 19.395 habitants (2017), encara que serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació té o no el caràcter de estructurant i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

D'altra banda, també s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de

otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

En aquest cas la modificació ha incidit sobre l'aprofitament, densitat o usos del sòl pel que existeix la necessarietat de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

Titular de la finca: ajuntament d'Alcúdia.

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM:

Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificaciones a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació no suposa l'afecció de titulars particulars.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB i 81 del RLOUSM, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3.- Pla territorial insular de Mallorca.

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

D'altra banda, el planejament d'Alcúdia es troba adaptat al referit PTIM des de l'1 de febrer de 2007

(BOIB n. 33, de 03.03.07).

3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

No queda afectat cap plànol.

04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació puntual no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent. Quant al programa d'actuació, les NS manquen del referit programa d'actuació.

05.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB i 81 del RLOUSM, han previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

No obstant això, aquesta modificació no suposa la modificació de cap sector de gestió urbanística pel que no és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica ni la memòria de viabilitat econòmica..

06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes i les seves modificacions seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb els criteris de l'annex 4, quan així ho decideixi l'òrgan ambiental per constituir modificacions menors.

No obstant això, l'article 9.5 assenyala les actuacions que es considera que no tenen efectes significatives en el medi ambient i, per tant, no estan subjectes a avaluació ambiental estratègica. En aquest cas, la modificació estaria en aquest supòsit si bé, en tràmit d'aprovació inicial se sol·licitarà a la Comissió de Medi ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la mateixa.

Finalment, en cas d'estar subjecta a avaluació simplificada, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental previstes en l'article 89 del RLOUSM.

07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Alcúdia, maig de 2018

Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTE MUNICIPAL

NORMES URBANÍSTIQUES

NORMA 2.1.13

RÈGIM I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

...

7.- Sistema general d'espais lliures públics de La Victòria.

En el sistema general d'espais lliures públics de la Victòria, qualificat com ANEI i inclòs majoritàriament en zona LIC i ZEPA, només es permetran les construccions i instal·lacions ja existents. A aquestes construccions se'ls aplicarà el règim de "manteniment de volumetria" és a dir que només es permetran les obres de rehabilitació, consolidació i reforma. No obstant això, en l'alberg, també es permetran petites ampliacions que no superin un 10% de la superfície construïda i de l'ocupació ja existents i sempre que formin part del volum principal de l'edificació. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se sobre la base de la millora de la funcionalitat de l'activitat i al compliment de les mesures d'accessibilitat, contra incendis, habitabilitat i normes tècniques. En qualsevol cas, d'acord amb la LECO, els projectes inclouran un annex justificatiu d'integració en l'entorn i, si escau, de repercussions mediambientals.