



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

El Pleno del Ayuntamiento en sesión
celebrada el día.....22 JUNIO 2018...va acordar
LA APROBACIÓN INICIAL.

Alcudia, 27 JUNIO 2018

El Secretario



P.d.s. la TAG de Urbanismo
Maria Suau Juan

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALCÚDIA MODIFICACIÓN Nº 14 RELATIVA A LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL PÚBLICO DE LA VICTÒRIA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 0.1.- ANTECEDENTES
- 02.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.1.- Objeto
 - 2.2.- Ámbito
- 03.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.1.- General
 - 3.2.- De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3.- Acreditación del interés público
 - 3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos
- 04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 05.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- 07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTES

Desde la aprobación con prescripciones el 1 de febrero de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07) de la revisión del planeamiento municipal se han producido dos modificaciones que afectaban a una serie de errores materiales, actualización de normativa y otras modificaciones menores para adaptar las Normas Subsidiarias a necesidades de interés municipal y una tercera de transposición gráfica de la norma de alturas del casco antiguo que tuvo su aprobación definitiva el 4 de noviembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).

Las modificaciones ocurridas desde la revisión de las NN.SS. han sido las siguientes:

1. Modificación 1. Aprobada definitivamente con prescripciones el 30 de octubre de 2009 (BOIB n. 168, de 19.11.09).
2. Modificación 2. Aprobada definitivamente con prescripciones el 23 de mayo de 2012 (BOIB n. 79 ext., de 01.06.12, corrección de errores en el BOIB n. 84, de 12.06.12).
3. Modificación 3. Aprobada definitivamente el 28 de noviembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).
4. Modificación 4. Aprobada provisionalmente el 29 de julio de 2016 (BOIB n. 107, de 23.08.16).
5. Modificación 5. Aprobada definitivamente el 11 de abril de 2016 (BOIB n. 51, de 23.04.16).
6. Modificación 6. Aprobada inicialmente el 5 de noviembre de 2015 (BOIB n. 171, de 19.11.15).
7. Modificación 7. Aprobada inicialmente el 2 de mayo de 2016 (BOIB n. 60, de 12.05.16).
8. Modificación 8. Aprobada inicialmente el 29 de julio de 2016 (BOIB n. 107, de 23.08.16 y corrección de errores en el BOIB n. 109, de 27.08.16), aunque el 5 de junio de 2017 (BOIB n. 73, de 15.06.17) el Pleno acordó desistir de su tramitación.
9. Modificación 9. Aprobada inicialmente el 10 de octubre 2016 (BOIB n. 134, de 22.10.16).
10. Modificación 10. Aprobada inicialmente el 15 de febrero de 2017 (BOIB n. 30, de 11.003.17).
11. Modificación 11. Aprobada inicialmente el 9 de octubre de 2017 (BOIB n. 129, de 21.10.17).
12. Modificación 12. Acuerdo de suspensión de licencias, previo a la modificación de las NSSS, de 12 de febrero de 2018 (BOIB n. 25, de 24.02.18).
13. Modificación 13. Aprobada inicialmente el 12 de febrero de 2018 (BOIB n. 25, de 24.02.18).

02.- OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento es la siguiente:

En el ANEI de La Victoria se encuentran las instalaciones del albergue juvenil y del campamento, integrados en la red de actividades del Govern y el la Red Española de Albergues Juveniles (REAJ), de titularidad municipal. El edificio del albergue data de 1967 y se encuentra incorporado dentro del sistema general de espacios libres públicos de La Victoria, aunque sin regulación específica. Esta

circunstancia impide cualquier obra de reforma, mejora o ampliación. Esta modificación tiene por objeto incorporar al planeamiento un nuevo apartado para la regulación de estas instalaciones.

2.2.- **Ámbito.**

El ámbito de esta modificación del planeamiento sólo afecta a las instalaciones que se encuentran dentro del ámbito del sistema general público.



Estas instalaciones son: el albergue, el campamento, el restaurante y la ermita. Esta modificación no afecta al campamento ni a la ermita que se rige por la ficha AR 4 del Catálogo de protección del patrimonio.

03.- **JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

3.1.- **General.**

Esta modificación, después de la revisión del planeamiento, está amparada en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, y artículo 171 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo (RLOUSM), que han previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

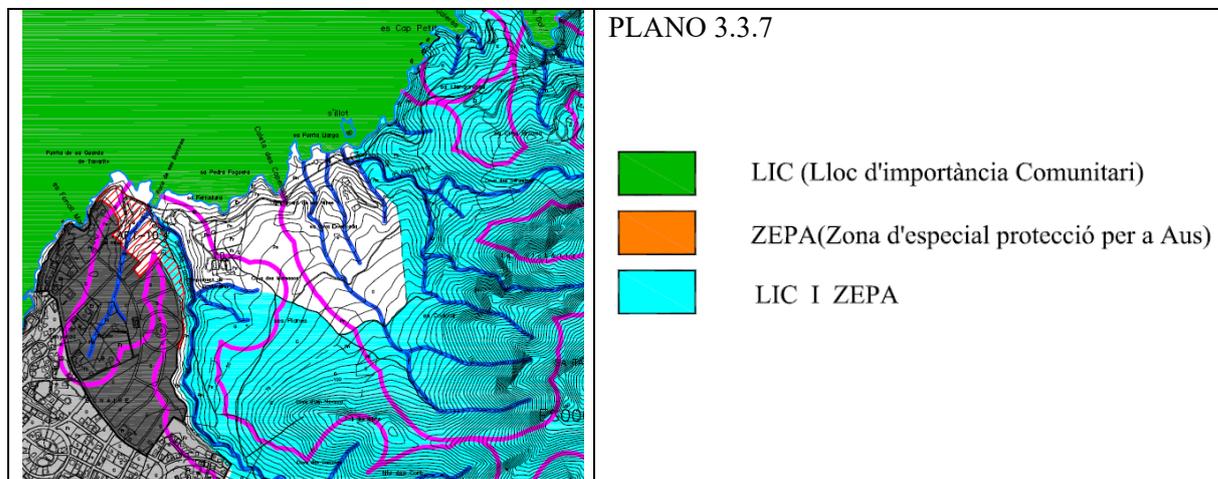
Esta modificación se justifica por el tiempo transcurrido desde la revisión del 2007 y la necesidad de ajustar su normativa a la legislación sobrevenida y adecuarla a la realidad práctica del municipio.

La modificación que se propone es necesaria, además, por los siguientes motivos:

Se trata de la incorporación a las normas de un nuevo apartado que regule las edificaciones e instalaciones públicas que se encuentran situadas en la finca 253, del polígono 3, dentro del ANEI de La Victoria y que, según ficha catastral, datan de 1967. La zona donde se encuentran estas instalaciones y edificaciones, además de ser rústico protegido (ANEI, APT de costas y APR de incendios y de erosión) se encuentran rodeadas por el LIC y ZEPA de La Victoria.

Esta modificación, de acuerdo con la normativa vigente, no pretende nuevas construcciones o instalaciones sino estrictamente posibilitar las obras de consolidación, rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones para cumplir con la normativa relativa a la accesibilidad, contra incendios o aquellas que puedan justificarse en cumplimiento del Código técnico de la edificación.

En cualquier caso, las instalaciones del albergue y el campamento –el cual no forma parte de esta modificación- se encuentran fuera de la delimitación de LIC y ZEPA, mientras que se hallan dentro de ella tanto el restaurante como la ermita. Ésta, sin embargo, al estar catalogada, ya dispone de la regulación de las intervenciones posibles en la ficha AR4 del Catálogo de protección del patrimonio.



Además, esta zona está afectada por la zona de servidumbre de protección de costas, zona de policía de torrentes y, según el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, zona de alto riesgo de incendios (plano 3.3.1).

La superficie actual del albergue existente es de 2.921,84 m² (incluido porches), desarrollado en planta baja y 7 plantas de altura. Con la modificación se pretende que pueda ampliarse, con la finalidad anteriormente expuesta, una superficie máxima de un 10%, es decir: 291,18 m² para incorporar un ascensor y una escalera de evacuación y para cumplir la normativa en lo referente a accesibilidad y seguridad contra incendios.

3.2.- De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB y el apartado 3 del artículo 171 del Reglamento general de la LOUS (RLOUSM), exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, la modificación es conveniente y oportuna ya que su objeto tiene una finalidad pública, es decir:

El Govern ha previsto la mejora y adecuación a la normativa sobrevenida en materia de accesibilidad y medidas contra incendios de las instalaciones que forman parte del albergue de La Victoria y para ello está redactando un proyecto con la finalidad reformarlo, así como de instalar un ascensor adaptado y una escalera de emergencias. Por lo tanto, se requiere incorporar al planeamiento la normativa que lo regule.

3.3.- Acreditación del interés público.

De acuerdo con el establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, la modificación de planeamiento propuesta redundará en el interés público. El albergue constituye un equipamiento público comunitario cultural-recreativo de influencia supralocal destinado a los jóvenes para que éstos realicen actividades lúdicas en relación con la naturaleza en el entorno del ANEI de La Victoria. Actividades que, de otro modo, no pueden realizarse en un medio urbano. Su capacidad es de 200 plazas. Capacidad que no se ve alterada con esta modificación.

3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, la modificación propuesta es la siguiente:

Añadir el apartado 7 siguiente a la norma 4.3.01 con la finalidad de regular y ordenar las obras y usos posibles en las construcciones e instalaciones existentes en el sistema general de espacios libres públicos de La Victoria:

7.- Sistema general de espacios libres públicos de La Victoria.

En el sistema general de espacios libres públicos de La Victoria, calificado como ANEI e incluido mayoritariamente en zona LIC y ZEPA, sólo se permitirán las construcciones e instalaciones ya existentes. A estas construcciones se les aplicará el régimen de “mantenimiento de volumetría” es decir que sólo se permitirán las obras de rehabilitación, consolidación y reforma. No obstante, en el albergue, también se permitirán pequeñas ampliaciones que no superen un 10% de la superficie construida y de la ocupación ya existentes y siempre que formen parte del volumen principal de la edificación. Estas ampliaciones deberán justificarse en base a la mejora de la funcionalidad de la actividad y al cumplimiento de las medidas de accesibilidad, contra incendios, habitabilidad y normas técnicas. En cualquier caso, de acuerdo con la LECO, los proyectos incluirán un anexo justificativo de integración en el entorno y, en su caso, de repercusiones medio ambientales.

3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A este efectos se encuentra 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).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

No obstante, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones.

Hasta dicha adaptación, rige para Mallorca el artículo 153 del RLOUSM que determina que las modificaciones no estructurales del planeamiento las aprobará definitivamente el propio ayuntamiento sin el previo trámite de aprobación provisional.

En este caso, Alcúdia cuenta con 19.395 habitantes (2017), aunque será el Consell de Mallorca, de acuerdo con el mencionado RLOUSM, quien determinará en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial si esta modificación tiene o no el carácter de estructurante y puede o no ser aprobada definitivamente por el ayuntamiento.

Por otra parte, también se deberá tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:

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 este caso la modificación ha incidido sobre el aprovechamiento, densidad o usos del suelo por lo que existe la necesidad de hacer 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.

Titular de la finca: ayuntamiento de Alcúdia.

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB y el artículo 171 del RLOUSM, señalan que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos y, en el mismo sentido, el artículo 174 del RLOUSM:

Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirectamente o directa, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, tienen que incorporar al expediente que se tramita, en los apartados correspondientes de la memoria informativa, la identidad de todas las personas propietarias 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 empleado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

A efectos de su cumplimiento, nos encontramos que esta modificación no supone la afección de titulares particulares.

Por otro lado y en este caso, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB y 171 del RLOUSM, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

Finalmente, según el artículo 64 de la LUIB y 81 del RLOUSM, en caso de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares.

3.- Plan territorial insular de Mallorca.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el Plan territorial insular de Mallorca, aprobado por acuerdo del Pleno del Consell Insular de 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

Por otra parte, el planeamiento de Alcúdia se encuentra adaptado al referido PTIM desde el 1 de febrero de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07).

3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

No queda afectado ningún plano.

04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación de planeamiento no afecta ni supone alteración del Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente. En cuanto al programa de actuación, las NN.SS. carecen del referido programa de actuación.

05.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, el artículo 38 de la LUIB, y 81 del RLOUSM, han previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

No obstante, esta modificación no supone la modificación de ningún sector de gestión urbanística por lo que no es necesaria la formulación e incorporación del referido informe de sostenibilidad económica ni la memoria de viabilidad económica.

06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, los planes y programas y sus modificaciones serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con los criterios del anexo 4, cuando así lo decida el órgano ambiental para constituir modificaciones menores.

No obstante, el artículo 9.5 señala las actuaciones que se considera que no tienen efectos significativos en el medio ambiente y, por lo tanto, no están sujetas a evaluación ambiental estratégica. En este caso, la modificación estaría en este supuesto si bien, en trámite de aprobación inicial se solicitará a la Comisión de Medio Ambiente la no sujeción a evaluación ambiental estratégica de la misma.

Finalmente, en caso de estar sujeta a evaluación simplificada, el documento ambiental tendrá que tener en cuenta las determinaciones respecto de la evaluación ambiental previstas en el artículo 89 del RLOUSM.

07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 38 de la

LUIB y 82 del RLOUSM, se anexa el documento de resumen ejecutivo del planeamiento.

Alcúdia, mayo de 2018

Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTO MUNICIPAL

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMA 4.3.01

RÉGIMEN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

...

7.- Sistema general de espacios libres públicos de La Victoria.

En el sistema general de espacios libres públicos de La Victoria, calificado como ANEI e incluido mayoritariamente en zona LIC y ZEPA, sólo se permitirán las construcciones e instalaciones ya existentes. A estas construcciones se les aplicará el régimen de “mantenimiento de volumetría” es decir que sólo se permitirán las obras de rehabilitación, consolidación y reforma. No obstante, en el albergue, también se permitirán pequeñas ampliaciones que no superen un 10% de la superficie construida y de la ocupación ya existentes y siempre que formen parte del volumen principal de la edificación. Estas ampliaciones deberán justificarse en base a la mejora de la funcionalidad de la actividad y al cumplimiento de las medidas de accesibilidad, contra incendios, habitabilidad y normas técnicas. En cualquier caso, de acuerdo con la LECO, los proyectos incluirán un anexo justificativo de integración en el entorno y, en su caso, de repercusiones medio ambientales.