



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA



Ajuntament d'Alcúdia

Aprovat mitjançant acord de Ple (aprovació inicial 2^a) de dia 18 de desembre de 2019.

El secretari,
P.d.s., la TAG d'Urbanisme,

**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, relativa a la incorporació del plànol d'altures del nucli antic. Aprovada definitivament el 28 de novembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).
4. Modificació 4, d'adaptació de les NS a la modificació núm. 2 del PTIM. Aprovada definitivament amb prescripcions de 30 de juliol de 2018 (BOIB n. 95, de 02.08.18) i compliment de prescripcions de 20 de desembre de 2018 (BOIB n. 161, de 25.12.18).
5. Modificació 5, relativa a l'equipament municipal seu de l'Ajuntament. Aprovada definitivament d'11 d'abril de 2016 (BOIB n. 51, de 23.04.16).
6. Modificació 6, relativa a la classificació del sector urbanitzable directament ordenat de l'ART 10.4. Aprovada inicialment el 5 de novembre de 2015 (BOIB n. 171, de 19.11.15) i 14 de maig de 2018 (BOIB n. 63, de 22.05.18).
7. Modificació 7, relativa al canvi de qualificació d'una parcel·la municipal d'extensiva E5b equipament esportiu i altres modificacions normatives. Aprovada definitivament de 19 de febrer de 2019 (BOIB n. 34, de 14.03.19).
8. Modificació 8, relativa a la implantació d'un sistema general d'aparcament públic. 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, relativa a l'exoneració de Bonaire de la necessitat de disposar de xarxa de sanejament. Aprovada inicialment el 10 d'octubre 2016 (BOIB n. 134, de 22.10.16) i el 21 de gener de 2019 (BOIB n. 14, de 31.01.19).
10. Modificació 10, relativa a diverses modificacions puntuals. Aprovada definitivament el 19 de febrer de 2019 (BOIB n. 34, de 14.03.19).
11. Modificació 11, relativa a la implantació d'un sector urbanitzable d'equipaments directament ordenat. 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, relativa a la definició de les seccions viàries dels carrers en sòl urbà i urbanitzable. Aprovada definitivament el 14 de maig de 2018 (BOIB n. 63, de 22.05.18)

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 edificacions de l'alberg, qualificades com a sistema general cultural i recreatiu, que es troben dins de l'àmbit del sistema general públic i no afecta a la resta de construccions i instal·lacions (campament, restaurant i ermita) que també es troba entro de l'àmbit del sistema general públic de la Victòria.



D'altra banda, les edificacions de forma parcial estan a més afectada per la servitud de protecció de la llei de costes pel que el projecte requerirà l'autorització de l'administració competent i, en ella, d'acord amb la disposició catorzena del Reglament de la Llei de costes, només podran realitzar-se obres de reparació i millora, consolidació i modernització, sempre que no impliquin augment de volum, altura ni superfície de les construccions existents i sense que l'increment de valor que aquelles comportin pugui ser tingut en compte a efectes expropiatoris.

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.

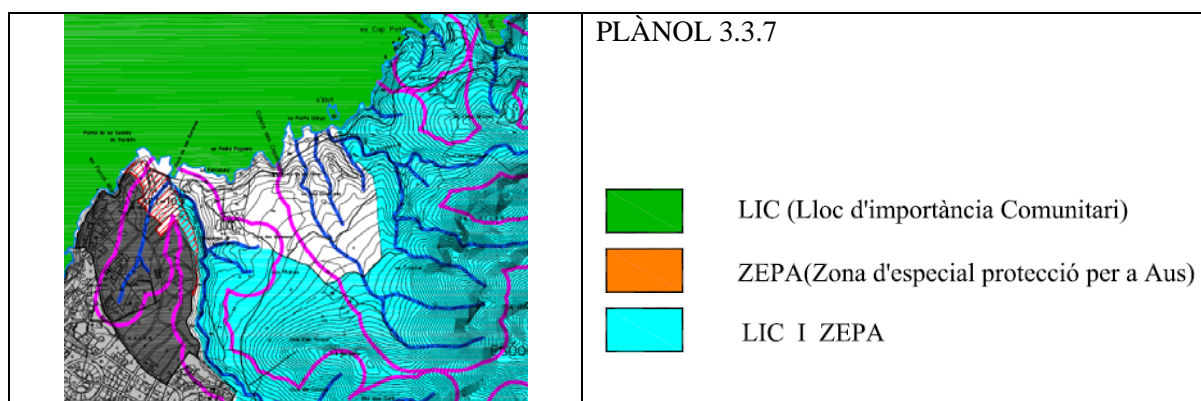
Aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la revisió del 2007 i la necessitat d'ajustar la seva normativa a la legislació sobrevinguda i adequar-la a la realitat pràctica del municipi.

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

Es tracta de la incorporació a les normes un nou apartat que incorpori l'alberg de la Victòria i el reguli urbanísticament. Aquesta edificació es troba situada en la finca 253, del polígon 3, dins de l'ANEI de la Victòria i, segons fitxa cadastral, data de 1967. La zona on es troba, a més de sòl rústic protegit (ANEI, APT de costes i APR d'incendis i d'erosió) està envoltada 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.

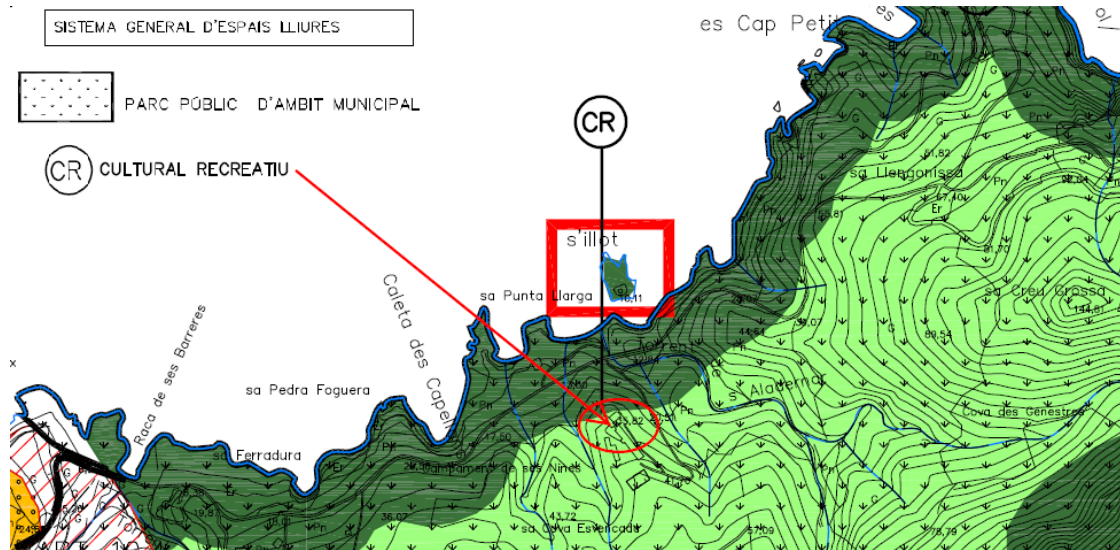
En qualsevol cas les instal·lacions de l'alberg i el campament -el qual no forma part d'aquesta modificació- es troben fora de la delimitació de LIC i ZEPA.



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).



Situació sobre el plànol 2 de les NS en el qual queda representat gràficament el sistema general d'espais lliures públics i el sistema general d'equipament públic cultural i recreatiu de l'alberg:



La superfície actual de l'alberg existent és de 2.921,84 m² (inclosos els porxos), desenvolupat en planta baixa i 7 plantes d'altura. Amb aquesta modificació, d'acord amb els informes d'organismes rebuts en fase d'aprovació inicial, es pretén que puguin realitzar-se les obres previstes en l'article 129.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB) i les d'ampliació fins al límit d'un 10%, és a dir: 291,18 m² per a incorporar un ascensor i una escala d'evacuació i per a 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.

El projecte original de l'alberg va ser aprovat per la Comissió Provincial d'Arquitectura i urbanisme el 13 de febrer de 1963 d'acord amb els articles 46 i 69 del TRLS de 1956 pel que es tracta d'una activitat que es desenvolupa des de fa més de 55 anys.

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 sistema general d'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 permetrà el manteniment de les construccions i instal·lacions ja existents o aquelles destinades a l'evitació de riscos naturals.

En el sistema general d'equipament comunitari cultural i recreatiu (CR) existent (alberg La Victòria) seran autoritzables les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, sempre que les ampliacions 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.

En qualsevol cas, prèviament a la llicència, es requerirà l'autorització de Costas i de la Direcció General de Recursos Hídrics. A més, d'acord amb la LECO, els projectes inclouran un annex justificatiu d'integració en l'entorn i, si escau, de repercussions mig ambientals.

Així mateix, per a desenvolupar l'activitat serà necessari disposar d'un pla d'autoprotecció i implantar les mesures previstes en el seu desenvolupament.”

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'acord amb l'informe emès en fase d'aprovació inicial (NR 8273, de 13.09.18) es tracta d'una modificació estructural que haurà de ser aprovada pel Consell insular.

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).

4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar inicialment el 27 de juliol de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), així com un règim vinculat de suspensió de llicències i autoritzacions a aquesta aprovació. Segons aquest règim queden suspesos aquells instruments de planejament que tenen per objecte aspectes que puguin afectar l'ús turístic del sòl i que es considerin que impedeixen o dificulten la seva viabilitat. Aquest control l'exerceix el Servei d'ordenació del territori el Consell de Mallorca mitjançant un informe preceptiu i vinculant amb antelació a l'aprovació inicial de les modificacions de planejament.

No obstant això, aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics pel qual no s'haurà de sol·licitar dit aquest informe preceptiu i vinculant.

5. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipament comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

Aquesta modificació de planejament no afecta a l'ús comercial del municipi.

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 assenjala 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.

En aquest cas, la resolució del president de la CMA de 26 de juny de 2019 determina que no és necessari subjectar aquesta modificació a avaluació ambiental estratègica, és a dir que es troba no subjecta. En tot cas, les modificacions introduïdes en aquesta documentació no alteren aquesta resolució.

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, octubre de 2019



Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTE MUNICIPAL



Ajuntament d'Alcúdia

Aprovat mitjançant acord de Ple (aprovació inicial 2ª) de dia 18 de desembre de 2019.

El secretari,
P.d.s., la TAG d'Urbanisme,

NORMES URBANÍSTIQUES

NORMA 4.3.01

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 permetrà el manteniment de les construccions i instal·lacions ja existents o aquelles destinades a l'evitació de riscos naturals.

En el sistema general d'equipament comunitari cultural i recreatiu (CR) existent (alberg La Victòria) seran autoritzables les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, sempre que les ampliacions 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.

En qualsevol cas, prèviament a la llicència, es requerirà l'autorització de Costas i de la Direcció General de Recursos Hídrics. A més, d'acord amb la LECO, els projectes inclouran un annex justificatiu d'integració en l'entorn i, si escau, de repercussions mig ambientals.

Així mateix, per a desenvolupar l'activitat serà necessari disposar d'un pla d'autoprotecció i implantar les mesures previstes en el seu desenvolupament.



Ajuntament d'Alcúdia

Aprovat mitjançant acord de Ple (aprovació inicial 2^a) de dia 18 de desembre de 2019.

El secretari,
P.d.s., la TAG d'Urbanisme,