



## AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

---

El Ple de l'Ajuntament, en sessió  
celebrada dia **6 MAIG, 2015**  
l'APROVACIÓ INICIAL.

Alcúdia, 14 MAIG 2015



El Secretari

*P. S. La T. G. d'Urbanisme*

### PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL SECTOR CA 2 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

## ÍNDEX

### MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.- ANTECEDENTS
- 2.- EMPLAÇAMENT I ÀMBIT
  - 2.1.- Emplaçament
  - 2.2.- Àmbit
- 3.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
- 4.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
  - 4.1.- Justificació de la modificació
  - 4.2.- Justificació legal
- 5.- JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA
- 6.- NORMES URBANÍSTIQUES
- 7.- PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ

### ANNEX GRÀFIC

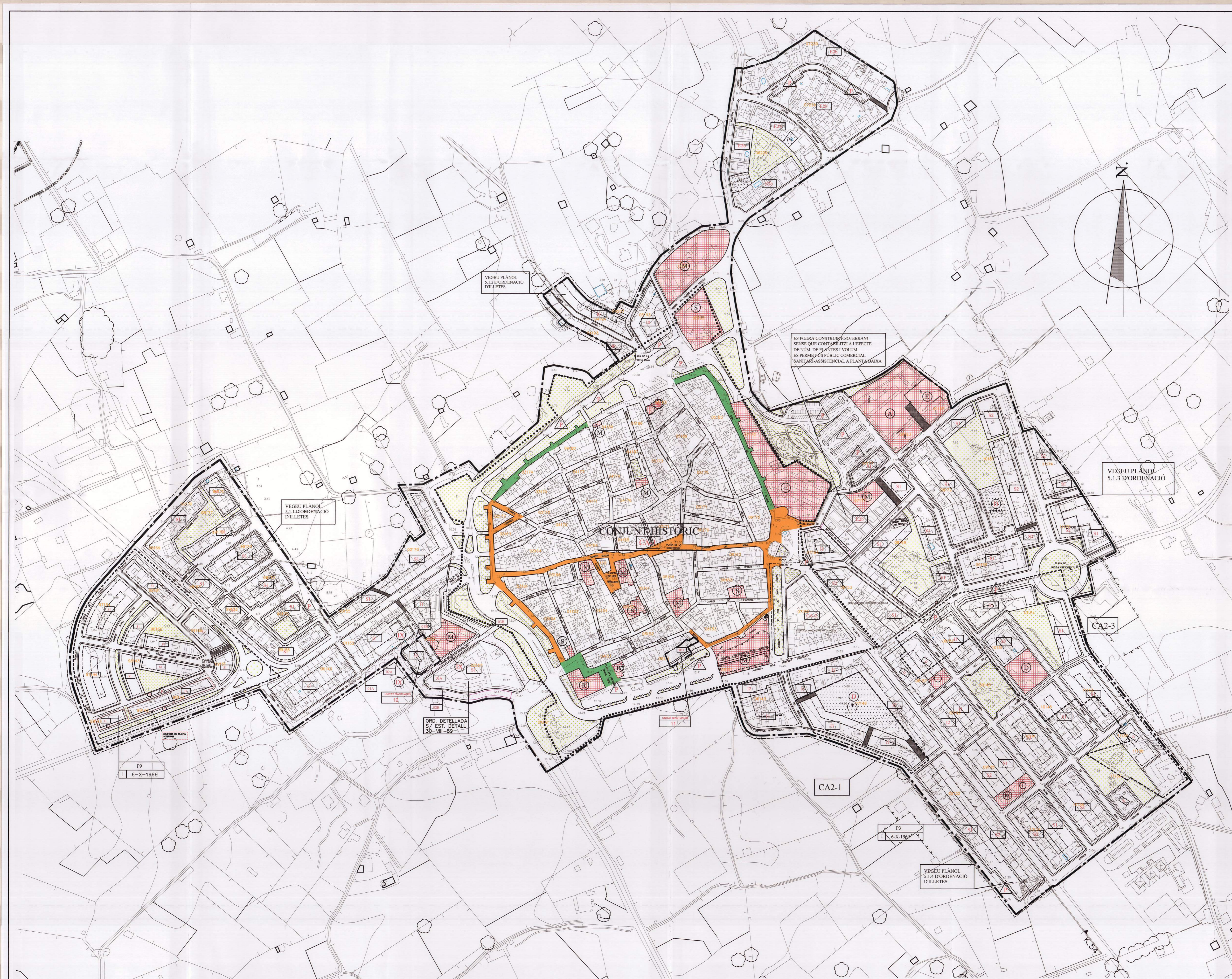
El Ple de l'Ajuntament, en sessió  
celebrada dia **6 MAIG, 2015** acordar  
l'APROVACIÓ INICIAL.




El Secretari,  
P.d.s. La T.S.G. d'urbanisme







- — — LÍMIT DEL SÒL URBÀ
- - - LÍMIT DEL SÒL URBANITZABLE
- DEFINICIÓ I/O MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS
- TRAÇAT DE NOVES VIES
- ⊙ SECCIÓ TIPUS IX (VEGEU FULL 4.1)
- ⊙ CODI D'IDENTIFICACIÓ PER A DEFINICIÓ DE RASANTS
- 02A PUNT D'ORIGEN DEL PERFIL 02
- 02B PUNT FINAL DEL PERFIL 02
- PASSOS DE VIANANTS
- ▲ ZONA D'APARCAMENT PÚBLIC
- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS: ZONES VERDES
- ESPAIS LLIBRES PRIVATS
- ZONA DE SERVEIS O TERCERÀRI
- COMERCIAL
- ZONA D'EQUIPAMENTS
- ESCOLAR
- RELIGIOS
- ESPORTIU
- SANITARI-ASSISTENCIAL
- SOCIOCULTURAL
- MUNICIPAL DIVERS
- ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES
- INFRAESTRUCTURES
- BT CODI DE ZONA A L'EFFECTE DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (VEGEU ELS QUADRES ANNEXOS A LES NORMES URBANÍSTIQUES)
- ORDENACIÓ D'IL·LETES EN EL PLÀNOL QUE S'ESMENTA
- LÍMIT COL·LUNT HISTÒRIC D'ALCÚDIA
- LÍMIT DE POLÍGONS
- USOS COMERCIALS CENTRE HISTÒRIC
- ZONA COMERCIAL I D'ESTABLIMENTS PÚBLICS
- ZONA EXCLOSA D'USOS COMERCIALS I D'ESTABLIMENTS PÚBLICS
- ZONA COMERCIAL



**EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA**


---

**NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT**

---

**PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL SECTOR CA 2**

---



**PLÀNOL**


**CIUTAT D'ALCÚDIA**

**ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ**

---

FASE	<b>ORDENACIÓ</b>		
FULL	<b>5.1</b>	ESCALA	1:2000
			MARÇ 2015

---

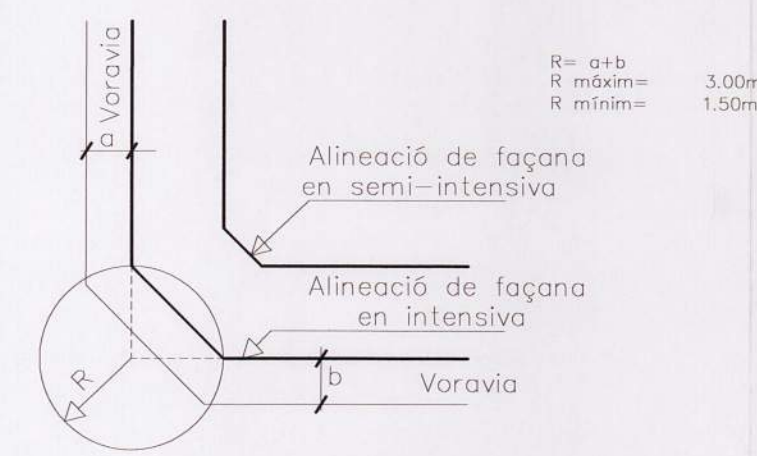


**Antonio Ramis Ramos**  
ARQUITECTE



NORMA 2.3.06

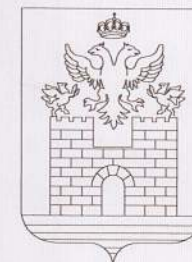
En zones intensives és preceptiu deixar-hi un xamfrà



	ESPÀI LLIURE PÚBLIC : ZONA VERDA		ZONA DE SERVEIS O TERCIARI COMERCIAL
	ESPÀI LLIURE PRIVATS		ZONA D'EQUIPAMENTS ESCOLAR
	PASSOS DE VIANANTS		RELIGIÓS
	PROFUNDITAT D'EDIFICACIÓ		ESPORTIU
			SANITARI-ASSISTENCIAL
			SOCIOCULTURAL
			MUNICIPAL DIVERS
			ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES INFRASTRUCTURES

LÍMIT DE SÒL URBÀ  
 LÍMIT DE POLIGON  
 DEFINICIÓ I/O MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70  
ESCALA GRÀFICA



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT

PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL SECTOR CA 2

PLANOL ALINEACIONS, SEPARACIONS PROFUNDITATS EDIFICABLES EN SÒL URBÀ

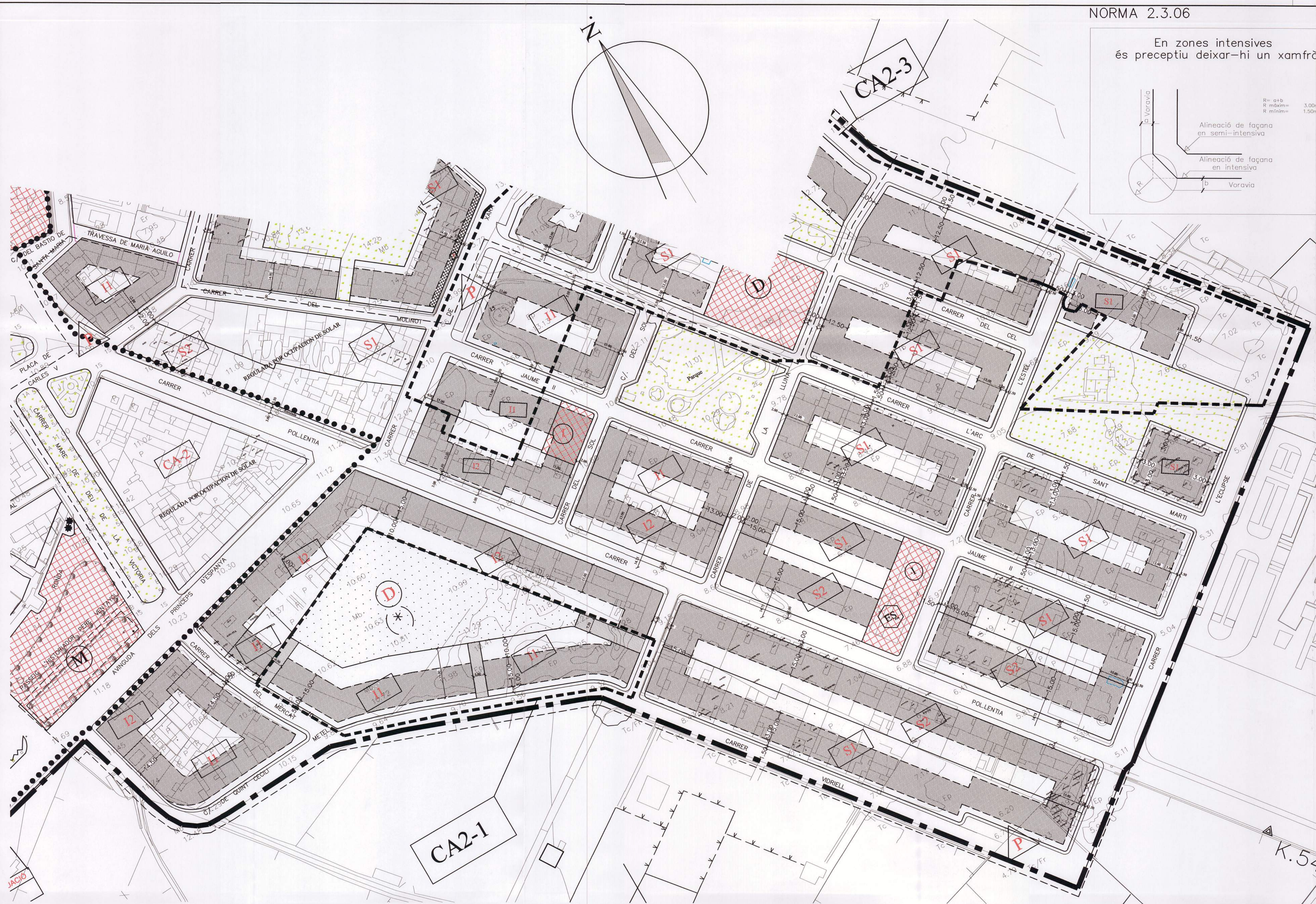
EMPLAÇAMENT POL·LENTIA, PRÍncep D'ESPANYA, MERCAT, STA. ANNA, ES VIDRIEL, URBA. FORTEZA.

FASE ORDENACIÓ

FULL 5.1.4 ESCALA 1:1000 MARÇ 2015



Antonio Ramis Ramos ARQUITECTE





## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1.- ANTECEDENTS

La revisió i adaptació al Pla territorial insular de Mallorca de les Normes Subsidiàries (NS), aprovada definitivament l'1 de febrer de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07), van recollir l'àmbit del sector de sòl urbà CA-2 que havia estat objete de divisió en tres subsectors denominats: CA-2.1 (Es Vidriell), CA-2.2 (Es Vidriell) i CA-2.3 (Es Molinot) i aprovació de 16 de febrer de 2001 (BOIB n. 30, de 10.03.01). Amb l'aprovació amb prescripcions de 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) de la modificació núm 2 de les NS aquests 3 sectors van quedar qualificats, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), sectors sense transformació urbanística (CA-2.1 i CA 2.2) i sector amb transformació urbanística (CA-2.3).

### 2.- EMPLAZAMENT I ÀMBIT

#### 2.1.- Emplazament.

El sector CA-2 es troba situat en el Port d'Alcúdia, entre l'Av dels Prínceps d'Espanya, Carrer de Xara, Carrer del Vidriell i Carrer de l'Eclipse.

#### 2.2.- Àmbit.

L'àmbit és el delimitat en el planejament general, amb una superfície de 136.925,57 m<sup>2</sup>.

### 3.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquest projecte de modificació del sector CA-2 és la seva adaptació a la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, és dir: modificar la seva qualificació i fitxar un termini d'execució, així com procedir a la supressió del sector CA 2.2 ja executat.

### 4.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

#### 4.1.- Justificació de la modificació.

Com s'assenyat anteriorment es tracta d'un sector que es va dividir en 3 subsectors i d'aquests sectors només s'ha desenvolupat el CA-2.2 que ja ha finalitzat la seva gestió urbanística i execució. Els altres sectors es troben encara sense executar. Atesa aquesta situació i l'aprovació de la Llei 2/2014, de 25 de març (LOUS), procedeix la seva actualització i adaptació als efectes de que puguin iniciar o completar la seva gestió urbanística.

#### 4.2.- Justificació legal.

L'article 74 de la Llei 2/2014, de 25 de març (LOUS), determina el següent:

1. *Els àmbits de les unitats d'actuació podran ser definits pels plans generals, plans parcials i plans especials.*

2. *L'ajuntament podrà modificar o suprimir la delimitació de les unitats previstes en els instruments de planejament, així com realitzar la seva primera delimitació quan aquests instruments no la continguin, d'acord amb el procediment següent:*

*Una vegada aprovada inicialment la delimitació, l'expedient se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic Butlletí Oficial de les Illes Balears municipal.*

*També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant idèntic termini.*

L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les alegacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'haurà de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.

L'eficàcia de la delimitació aprovada es diferirà fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada es publicarà en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

Així doncs, l'àmbit previst en el planejament pot ser modificat o suprimit mitjançant el procediment assenyalat en aquest article. Procediment que és similar al que ja establí l'article 38 del RGU.

## 5.- JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA

L'apartat 13 de la norma 4.1.06 estableix les obligacions per al desenvolupament dels sectors CA 2.1, CA 2.2 i CA 2.3. Aquestes obligacions de cessió i urbanització ja s'han complert en la CA 2.2 i, com s'ha assenyalat anteriorment, estan pendents en els sectors CA 2.1 i CA 2.3. Per aquesta raó, es redacta i tramita aquest projecte de supressió del referit sector CA 2.2 i, al mateix temps, es modifica la fitxa per a la gestió urbanística dels sectors CA 2.1 i CA 2.3.

La qualificació urbanística dels referits sectors que el planejament té incorporat d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, s'adapta a l'article 29 de la Llei 2/2014, de 25 de març, és a dir:

1. Les actuacions urbanístiques poden implicar la completa urbanització d'un àmbit, bé de sòl en situació de rural, bé d'un sòl ja transformat, o la compleció, la modificació o la millora de la urbanització ja existent. A aquests efectes, cal diferenciar entre actuacions de transformació i actuacions de reordenació o de compleció de la urbanització.

2. Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística:

a. En el sòl urbanitzable, les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.

b. En el sòl urbà, les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.

c. Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

3. Tret que concorrin les condicions assenyalades en l'apartat 2 anterior, no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística les de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que se'n derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

4. En cap cas la superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà no computa com a creixement als efectes del que preveu l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials en desplegament d'aquest article.

D'altra banda, d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 2/2014, de 25 de març, és necessari fixar un termini per a l'execució de les obres d'urbanització, és a dir:

*Quan els instruments de planejament no fixin terminis per executar les obres d'urbanització previstes, s'entendrà que el corresponent projecte s'ha d'aprovar en el termini de sis mesos i les obres s'han*



*d'executar en un termini màxim de dos anys a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.*

El termini ara fixat pel planejament s'iniciarà amb l'aprobació definitiva d'aquest projecte de modificació del sector CA 2.

Finalment, els propietaris afectats per la proposta de supressió i modificació dels referit sectors han de ser notificats durant el procediment, i han de figurar en l'expedient municipal.

## 6.- NORMES URBANÍSTIQUES

La norma 4.1.06 estableix el següent:

13.- Sector de sòl urbà CA-2.

*El sector de sòl urbà CA-2 de ciutat d'Alcúdia (BOIB n.º 30, de 10.03.01) va ser objecte d'una delimitació i divisió en els següents tres sectors: CA-2.1 (Es Vidriell 1), CA-2.2 (Es Vidriell 2) i CA-2.3 (Es Molinot). Els esmentats sectors hauran, per poder-se desenvolupar, de ser objecte d'un Projecte de compensació, d'urbanització o, si escau de dotació de serveis, i de cessió dels espais lliures públics, espai viari i, d'acord amb el que estableix la legislació del sòl, de percentatge corresponent de l'aprofitament lucratiu del sector a favor de l'administració. L'índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar), d'acord amb el criteri d'aquestes normes, del sector CA-2.1 i CA-2.2 serà d'1/25 o d'1/30 quan, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la i, en l'àmbit del sector CA-2.3, no es podran superar els 290 habitatges. Aquests hauran de fixar-se per il·letas o parcel·les en el corresponent Projecte de compensació que serà vinculant per a l'obtenció de les llicències d'obres.*

*CA-2.1 i CA-2.2: Actuació sense transformació urbanística.*

*CA-2.3: Actuació amb transformació urbanística de urbanització. En la seva conseqüència haurà de cedir-se, lliure de càrregues d'urbanització, el 15% de l'aprofitament mitjà ponderat. A més a més, haurà de reservar-se el 30% de l'edificabilitat residencial a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.*

D'acord amb la proposta de supressió i modificació del referit sector CA 2, aquest apartat es proposa sigui el següent:

13.- Sector de sòl urbà CA-2.

*Condicions per al desenvolupament dels sectors CA 2.1 i CA 2.3 de les NS de planejament:*

1. Sector CA 2.1

*Ordenació de l'edificació: segons plànols 5.1*

*Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar): 1/25 o 1/30 quan, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.*

*Sistema de gestió: compensació.*

*Aquest sector no té la consideració d'actuació de transformació urbanística.*

2. Sector CA 2.3

*Ordenació de l'edificació: segons plànols 5.1*

*Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar): 290 habitatges. Aquesta densitat podrà fixar-se en les NS o en el projecte de compensació.*

*Sistema de gestió: compensació.*

*Aquest sector té la consideració d'actuació urbanística de compleció i millora de la urbanització.*


*Termini per a l'execució de les obres d'urbanització: 4 anys.*

## 7.- PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ

L'article 74 estableix el següent procediment:

- Aprovació inicial i tràmit d'informació pública durant un termini de 20 dies, mitjançant anunci en el BOIB i punt electrònic de l'ajuntament. Durant un termini igual es donarà audiència als propietaris afectats.
- Contestació d'al·legacions i aprovació definitiva.
- Publicació de l'acord en el BOIB i punt electrònic de l'ajuntament. A més, es comunicarà a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell insular de Mallorca.

Alcúdia, març de 2015



Antonio Ramis Ramos  
ARQUITECTE MUNICIPAL

El Ple de l'Ajuntament, en sessió  
celebrada dia **6 MAIG 2015** ha acordat  
l'APROVACIÓ INICIAL.





## NORMES URBANÍSTIQUES

Modificació de l'apartat 13 de la norma 4.1.06

13.- Sector de sòl urbà CA-2.

Condicions per al desenvolupament dels sectors CA 2.1 i CA 2.3 de les NS de planejament:

1. Sector CA 2.1

- Ordenació de l'edificació: segons plànols 5.1
- Index d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar): 1/25 o 1/30 quan, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.
- Sistema de gestió: compensació.
- Aquest sector no té la consideració d'actuació de transformació urbanística.

2. Sector CA 2.3

- Ordenació de l'edificació: segons plànols 5.1
- Index d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar): 290 habitatges. Aquesta densitat podrà fixar-se en les NS o en el projecte de compensació.
- Sistema de gestió: compensació.
- Aquest sector té la consideració d'actuació urbanística de compleció i millora de la urbanització.
- Termini per a l'execució de les obres d'urbanització: 4 anys.

El Pla de l'Ajuntament, en sessió  
celebrada el 6 MAIG 2015, acordar  
l'APROVACIÓ INICIAL.

