



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

#### 2120 *Aprovació definitiva de la Modificació núm. 10 de les normes subsidiàries del planejament municipal*

Aprovació definitiva de la Modificació núm. 10 de les normes subsidiàries del planejament municipal, relativa a diverses modificacions puntuals i, aprovació de la cartografia refosa de les modificacions núm. 7 i núm. 10 de les NNSS.

El Ple de l'Ajuntament reunint en sessió extraordinària celebrada el dia 19 de febrer de 2019, entre altres, prèvia resolució de les al·legacions derivades de la informació pública, acordà:

“... **Segon.-** Aprovar definitivament la Modificació núm. 10 de les Normes Subsidiàries del planejament municipal relativa a diverses modificacions puntuals, redactada el GENEER-2019 per l'arquitecte municipal: (-Memòria informativa i justificativa . Normes Urbanístiques, -Resum executiu del planejament, -Annex a la memòria informativa i justificativa i, -plànols), tot i amb la prescripció de que s'ha d'aprovar una cartografia refosa de les modificacions núm. 7 i núm. 10 de les Normes Subsidiàries de planejament.

**Tercer.-** Aprovar la cartografia refosa de les modificacions núm. 7 de les NNSS relativa al canvi de qualificació d'una parcel·la E5b a Equipament Esportiu i de diverses normes urbanístiques, i de la núm. 10 de les NNSS relativa a diverses modificacions puntuals. (La referida cartografia refosa redactada per l'arquitecte municipal el GENEER-2019 està formada pels següents plànols: - Plànol 5.5; - Plànol 5.6, -Plànol 5.6.1, - Plànol 5.6.2, - Plànol 5.6.3 i, - Plànol 5.7).

**Quart.-** Publicar aquest acord juntament amb la normes urbanístiques en el Butlletí Oficial de les Illes. (65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears) i, d'acord amb la DT 9ª de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears), a la seu electrònica de l'Ajuntament.

**Cinquè.-** De conformitat amb l'art. 54.2 de la Llei la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, un vegada adoptat l'acord d'aprovació definitiva, trametre un exemplar diligenciat de la modificació a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i, al Consell Insular de Mallorca. (Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme).

Contra aquest acord es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala de lo contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, dins el termini de 2 mesos a contar a partir de la seva publicació en el BOIB.

Alcúdia, (data signatura electrònica: 06/03/19)

**El regidor delegat d'Urbanisme,**  
Joaquín Cantalapiedra Aloy

#### ANNEX NORMES URBANÍSTIQUES NORMA 2.2.02

#### CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

Per a la fixació dels usos als sòls i per a la seva adequada regulació es defineixen els següents conceptes:

1.- Residencial.

Ús privat que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública, en tot cas, de caràcter residencial. L'esmentat ús podrà desenvolupar-se en modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer.

1.1.- Habitatge unifamiliar:



És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública.

#### 1.2.- Edifici plurifamiliar:

És el format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior o, quan es tracti d'habitatges adossats, amb accessos independents.

#### 2.- Serveis o terciari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Se subdivideix en els següents usos detallats:

##### 2.1.- Comercial:

Tenen la consideració d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els locals i les construccions o instal·lacions ubicats al sòl de manera fixa i permanent, coberts o sense cobrir, exempts o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació de serveis d'aquesta natura al públic, com també qualssevol altres recintes tancats que rebin aquella qualificació en virtut de disposició legal o reglamentària.

Aquests establiments podran ser individuals o col·lectius i es consideren col·lectius els conformats per un conjunt d'establiments comercials individuals, integrats en un edifici o complex d'edificis, en els que s'exerceixin les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'algun dels elements següents:

- L'existència d'un vial o espai lliure, preexistent o no, públic o privat, l'objectiu principal del qual sigui assegurar la circulació interna entre els distints establiments comercials, per a ús exclusiu dels clients i del personal dels establiments.

- L'existència d'una àrea o àrees d'estacionament comú o contigües als diferents establiments que no prohibeixin la circulació de vianants entre aquestes.

- Estar units per una estructura jurídica comuna, controlada directa o indirectament almenys per un associat o que disposin d'una adreça, de dret o de fet, comú.

- L'existència d'un perímetre comú delimitat.

La densitat comercial màxima del municipi en metres quadrats de superfície construïda per zones o barris, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m<sup>2</sup>, serà el resultat de multiplicar la població equivalent per un determinat percentatge.

##### 2.2.- Administratiu privat:

Són les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.

##### 2.3.- Turístic:

Són les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes. Aquest ús, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística, requerirà la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

##### 2.4.- Establiments públics:

Són les activitats integrades en el sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i en el grup XLII de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, com, per exemple, restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats flamencs i similars.

#### 3.- Equipaments.

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn onze diferents usos detallats:

##### 3.1.- Cultural-docent.

a).- Soci cultural:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació, les activitats socio-culturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

b).- Docent:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

3.2.- Sanitari-assistencial:

a).- Sanitari:

Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

b).- Assistencial:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

3.3.- Administratiu-institucional:

Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

3.4.- Esportiu:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades física i funcionalment a altre usos, tals com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts en el apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

3.5.- Seguretat:

Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

3.6.- Religios:

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

3.7.- Cementiri:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria i en el Decret 87/2004, de 15 d'octubre. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

3.8.- Recreatiu:



Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

a).- Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

b).- Que es realitzin en el parc i jardins. S'inclouen a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació a la ciutadania o turístiques, etc.

### 3.9.- Municipal divers:

Reuneix la possibilitat d'ésser destinat a qualsevol ús, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments següents: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu-institucional, esportiu, seguretat, sanitari, religiós i abastiment.

### 4.- Activitats i instal·lacions complementàries.

#### 4.1.- Abastiment:

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc. Aquests usos hauran de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

#### 4.2.- Magatzems:

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objetes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.

#### 4.3.- Transports:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

#### 4.4.- Parcs i tallers.

##### a).- Aparcament de vehicles:

Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, permetent-se, en aquest cas, només en les zones industrials i de serveis.

##### b).- Estació de serveis:

Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (benzinera), encara que com a ús annex i vinculat pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

No obstant això, d'acord amb la Llei 11/2013, de 26 de juliol, de modificació de l'article 43.2 de la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, del sector d'hidrocarburs, estarà permesa la instal·lació de, almenys, un punt de subministrament de carburant i combustible per a vehicles en l'àmbit del polígon industrial AS21. Aquestes unitats o estacions de servei, excepte en la parcel·la comercial, no podran disposar de l'ús comercial complementari.

##### c).- Tallers:

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintorereries i similars

Aquest ús en zona no industrial urbana estarà sotmès a les limitacions següents:

##### c.1).- En plantes inferiors d'edifici no industrial:

- Sense molèsties per als altres usos.

- Potència mecànica màxima (CV): 2 a la zona CA-1 i 10 a la resta.





- Superfície màxima: 300 m2.
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.
  - c.2).- En plantes pis d'edifici no industrial:
    - Sense molèsties per als altres usos.
    - Potència mecànica màxima (CV): 1 a la zona CA-1 i 5 a la resta.
- Superfície màxima: 150 m2.
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

#### 4.5.- Instal·lacions infraestructurals:

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de aigua de pluja i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

També comprèn, en particular, les àrees d'infraestructures tècniques a sòl rústic, que es troben representades en el plànol d'estructura general i orgànica del territori, i també el terrenys que, en compliment del Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el PDS per a la gestió dels residus sòlids de Mallorca, han estat delimitats per a la ubicació d'una estació de transferència (ET) amb l'objecte d'efectuar la gestió dels residus urbans.

En la zona assenyalada en el plànol d'estructura general i orgànica del territori sota l'epígraf: captació i dipòsit per a abastiment d'aigua (DA), s'hi permetrà instal·lar els usos següents: dipòsits de reserva d'aigua, cambres per a allotjar les instal·lacions annexes necessàries per a aquesta activitat, magatzems de material i caseta per a la seva vigilància. El volum total de les construccions tancades i cobertes no superarà els 9.000 m3, es separaran un mínim de cinc (5) metres de les partions i la seva altura reguladora màxima serà de sis (6) metres i la total de vuit (8) metres.

Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. Malgrat això, s'haurà de complir la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

A més de l'establert als apartats anteriors, als efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

A l'últim, d'acord amb el Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears, en el terme municipal es mantenen les instal·lacions actuals de magatzematge de derivats del petroli, és a dir: Alcúdia I i II (combustibles líquids) i Repsol gas (gasos líquids), així com es preveu l'execució del gasoducte entre Son Reus i Alcúdia, evitant els límits del LIC de s'Albufera. A més a més, es declara d'utilitat pública, com a zona d'infraestructures energètiques, l'àrea assenyalada en els plànols de les NN.SS. que comprèn el sectors AS-17, AS-18 i AS-19, així como part dels terrenys confrontants. Aquestes àrees, a més de per les NN.SS., es regularan directament pel que estableix l'esmentat PDS.

#### 4.6.- Comunicacions i telecomunicacions:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears, així com el RDL 1/1998, de 27 de febrer i la seva normativa de desenvolupament, articles 34, 35 i DA 3a de la Llei 12/2012, de 26 de desembre. A més, segons l'article 2 de la Llei 9/2014, de 9 de maig,

les telecomunicacions són serveis d'interès general que es presten en règim de lliure competència i, els regulats en l'article 4 d'aquesta Llei, tindran la consideració de servei públic o estaran sotmesos a les obligacions de servei públic.

5.- Industrial o secundari.

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i l'elaboració de productes. Pot ser, segons les condicions establertes en la norma 2.2.03, desenvolupat segons les següents categories:

- Categoria 1a: Indústria sense molèsties per a altres usos.
- Categoria 2a: Indústria compatible amb altres usos.
- Categoria 3a: Indústria molesta o incòmoda, admesa contigua a altres usos.
- Categoria 4a: Indústria incompatible amb altres usos.

A més a més, l'ús industrial en zona no industrial urbana estarà sotmès a les mateixes limitacions assenyalades en l'apartat 3.4.c.

6.- Espais lliures.

Comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn els següents tipus:

6.1.- Espais lliures d'ús i domini públics:

Zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en la norma 3.2.14.

6.2.- Espais lliures privats:

Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

#### **NORMA 2.3.01**

##### **ALTURA EDIFICABLE O REGULADORA I ALTURA TOTAL**

1. Tipus d'unitats d'altura.

Per al mesurament d'altures s'estableixen dos tipus d'unitats: per nombre de plantes i per distància vertical. Quan les normes assenyalin ambdós tipus, hauran de respectar-se els dos.

2. Mesurament de l'altura en edificació contínua entre mitgeres.

a). S'entendrà per altura de l'edificació la mesura des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la línia de façana fins a la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta.

b). Si la rasant del carrer a què dona façana l'edifici originés en algun punt de la façana una diferència de cota de més de seixanta (60) centímetres sobre la qual correspon al punt mitjà d'aquesta, l'altura de l'edifici es determinarà a partir del pla situat seixanta (60) centímetres sota la rasant del punt més desfavorable, és a dir, el punt la diferència de cota del qual per sobre de la del punt mitjà sigui major.

c). Si en aplicar la regla anterior s'originessin diferències de cota superiors a tres (3) metres entre punts determinats de la façana, es dividirà aquesta en els trams necessaris, de longitud no inferior al mínim d'amplària de solar, perquè això no succeeixi.

d). En solars en cantonada, l'altura edificable vindrà definida per la rasant corresponent al carrer amb menor pendent i això fins al límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplària de l'illeta, si aquesta dimensió fos inferior. A aquest respecte, s'entén per amplària de l'illeta la distància entre l'alineació exterior considerada i la seva oposada, mesura en el perpendicular a la primera en el punt mitjà de la façana.

e). Quan un edifici se situï en un solar en cantonada a dos carrers a què correspongui diferent altura, en raó de les normes d'edificació de la zona, es continuarà l'edificació amb l'altura major per la façana de l'altre carrer fins al límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplària de l'illeta, si aquesta dimensió fos inferior.



f). En solars amb façanes oposades a dos carrers, en cadascuna de les façanes es prendrà l'altura corresponent al carrer respectiu, podent arribar l'edificació situada a major cota fins a la meitat del fons del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable màxima definida per a la zona.

g). Quan, per aplicació de les ordenances corresponents, resultessin en edificis confrontants parets mitgeres amb una altura descoberta igual o superior a tres (3) metres, l'edifici situat a major cota es recularà de la mitgera un mínim de tres (3) metres a partir de l'altura de l'edifici inferior, havent de tractar el parament reculat com a façana.

h). Quan a causa de l'existència d'edificis antics o a l'aplicació de les presents normes s'obtinguin o puguin obtenir-se desnivells entre altures d'edificis confrontants, o entre diferents parts d'un mateix edifici, superiors a quatre (4) metres o quan els volums dels edificis situats en zones de topografia accidentada puguin, a criteri de l'Ajuntament, no quedar degudament integrades en la silueta del conjunt en què s'enclaven, aquest podrà adaptar les normes anteriors, per a cada cas particular, amb el fi exclusiu d'obtenir una millor estètica o composició i sempre que no s'augmenti el volum edificable. L'Ajuntament podrà exigir, en tals circumstàncies, la redacció de l'Estudi de detall corresponent.

i). En l'illa S1a (\*) de Sa Marina la planta situada a nivell del vial no computarà com a planta i aquesta o, si escau, la duna existent definirà la rasant des de la qual mesurar l'altura i el nombre de plantes. L'esmentada planta podrà sobresortir tres (3) metres de l'alineació al vial i sobre aquesta podrà edificar-se un porxe.

### 3. Mesurament de l'altura en edificació aïllada.

a). Per regla general s'entendrà per altura de l'edificació l'existent entre la cota del terreny natural en contacte amb l'edificació i la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta.

L'altura màxima haurà de complir-se en qualsevol punt de cadascuna de les façanes de l'edifici i es mesurarà a partir de la cota del terreny natural en l'esmentat punt.

b). No obstant això, en les edificacions situades en solars sensiblement plans, entenent per tals aquells la diferència de cota dels quals entre els punts mitjans dels límits sigui igual o inferior a un (1) metre, l'altura es mesurarà des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de l'alineació exterior la cota del qual sigui inferior.

c). Quan les normes assenyalin altura total, a més d'altura reguladora màxima, s'entendrà per altura total l'existent entre el nivell superior del forjat de la planta baixa i la màxima altura de coronació de coberta.

d). Quan, en zones extensives d'ús residencial unifamiliar aïllat, s'agrupin solars fins a aconseguir una superfície superior a una (1) hectàrea i la major edificabilitat només es centri en un edifici principal, es podran considerar als efectes del càlcul de l'altura i nombre màxim de plantes l'existència al seu perímetre de dos punts de referència.

e). En les dependències destinades a sales de reunió, conferències, concerts, gimnasos, piscines cobertes o altres instal·lacions culturals o esportives similars dels establiments turístics no catalogats, situats en sòl urbà i zonificació extensiva, l'altura reguladora màxima podrà computar-se com a total. En aquest cas, l'altura reguladora màxima només podrà superar-se pel gruix del forjat i/o mur de tancament en una altura d'1 metre sobre la total permesa i la seva ocupació no podrà sobrepassar el 10% de l'ocupació màxima establerta en la zonificació.

4. En els edificis destinats a equipament i ús públic s'admetran justificadament i en funció de l'ús o activitat a desenvolupar, majors altures a les assenyalades per a la zona.

### **NORMA 2.3.03**

### **CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA**

Per sobre de l'altura màxima, mesura segons les normes anteriors, podran aixecar-se únicament els següents elements constructius:

a).- Les pendents normals de terrats, els seus ampits i baranes de protecció, fins una altura màxima d'un metre i deu centímetres (1,10) sobre el paviment normal del terrat.

b).- Les pendents normals de les cobertes de teulada, amb pendent màxima del trenta-cinc per cent (35 %), fins i tot les golfes o recintes no habitables que permetin les inclinacions de les esmentades cobertes, de manera que la major cota de coronació de les mateixes no superi en més de dos metres i vint centímetres (2,20) l'altura sobre la cara superior de l'últim forjat.

c). En les edificis plurifamiliars o destinats a usos públics no catalogats es permetrà un únic cos de rematada per escala comunitària, que pot comprendre els recintes de màquines d'ascensors, de dipòsits d'aigua i GLP o elements de calefacció i refrigeració i les





caixes d'escala, compresos dins el pla a 45°, recolzat en l'aresta definida per la línia de façana a vial o espai lliure públic i la cara superior del forjat de l'última planta, de manera que la major cota de coronació de les mateixes no superi en més de quatre (4) metres l'altura reguladora màxima. L'esmentat únic cos de rematada haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a l'accés i per albergar els usos anteriorment descrits i haurà de retirar-se tres (3) metres dels paraments de façana a vial o espai lliure públic en edificació continua.

Als edificis d'habitatge unifamiliar i habitatges aïllats en zona extensiva, un únic cos de rematada per habitatge, completament integrat sota la coberta inclinada de l'edifici, que només podrà albergar l'escala d'accés al terrat. La seva arrancada i el nivell del forjat de desembarcament no podran sobrepassar l'altura reguladora màxima ni la seva major cota de coronació els dos metres i trenta-cinc centímetres (2,35) mesurats a partir de la cara superior del forjat de la coberta plana. A l'interior d'aquest volum no s'admetrà cap forjat excepte el replanell d'escala necessari per accedir al terrat.

Alternativament, als edificis d'habitatge unifamiliar també s'admetrà un únic cos de rematada per habitatge, de deu (10) m<sup>2</sup> de superfície construïda màxima, sense necessitat d'integrar-se sota la coberta inclinada de l'edifici, que pugui albergar l'escala d'accés a la coberta i, justificadament, instal·lacions pròpies de l'edificació (dipòsits d'aigua, maquinària de calefacció i refrigeració, etc.) fins a un màxim de quatre (4) m<sup>2</sup> de superfície útil. En aquest cas, la seva altura lliure interior no superarà els dos metres i deu centímetres (2,10) ni la cota d'altura reguladora de l'edifici en més de dos metres i noranta centímetres (2,90).

En ambdós casos la solució adoptada haurà d'integrar-se en l'estètica general de l'edifici.

d).- Les sortides de fums, conductes d'aire, antenes col·lectives, parallamps i similars, tots ells, excepte xemeneies i, quan, des d'un punt de vista tècnic, sigui més idònia una altra ubicació per a la recepció del servei, també les antenes, hauran de situar-se a distància no inferior tres (3) metres de la façana de l'edifici enfront de la via pública.

e).- En aquells edificis representatius i d'interès col·lectiu, podran sobre elevar-se les corresponents torres, cúpules, espadanyes, campanaris, etc., conforme a l'arquitectura tradicional.

f).- En les edificacions entre mitgeres, que les normes ho permetin, es podrà construir un cos superior o planta àtic, amb les condicions següents:

- La construcció haurà d'estar reculada un mínim de tres (3) metres de les façanes de l'edifici a carrer, pas per als vianants i espai lliure públic, i de l'alineació interior, en el cas que el solar estigui ubicat en una illeta en filera. En l'esmentada zona de reculada obligatòria, podrà prolongar-se el sostre de l'àtic amb volada no major d'un (1) metre, però no es permetrà la construcció de pèrgoles o gelosies, ni s'admetrà la col·locació d'envidraments o altres elements, encara que fossin desmuntables o de caràcter provisional.

- La coberta de l'àtic haurà de quedar integrada en la coberta de l'edifici que, en tot cas, haurà de tenir presència obligatòria en les crugies de vora, abocant sobre les façanes.

- Sobre la coberta de l'àtic únicament es permetran els pendents de cobertes que compleixin amb els apartats precedents d'aquesta norma i el recinte de màquines i caixa d'escala, que hauran de trobar-se reculades igualment com l'àtic i per sota del pla de 45° descrit en l'apartat c, justificant-se que tant en planta com en altura tenen les dimensions mínimes que en cada cas permeti la tècnica existent en el mercat.

### **NORMA 3.2.01**

#### **NUCLI ANTIC DE LA CIUTAT D'ALCÚDIA**

##### 1. Definició.

Correspon al nucli antic de la ciutat d'Alcúdia, delimitat en el plànol núm. 5.1 (Ordenació del sòl urbà) i està subjecte a un règim de conservació de l'estructura urbana, de les tipologies arquitectòniques i dels usos i ambients tradicionals. El seu àmbit és l'ocupat per l'espai definit pel perímetre exterior de muralles.

##### 2. Tipus d'ordenació dominant.

Edificació contínua entre mitgeres, amb manteniment de les alineacions existents, amb patis de parcel·la interiors, formant illeta tancada.

##### 3. Condicions d'aplicació a la zona.

a). Els edificis no inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni històric hauran de complir, a més de amb el que estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, amb la normativa específica i amb les mesures cautelars assenyalades en aquestes normes, així com amb la resta de normativa d'aplicació tant per als monuments com als conjunts històrics previstos en l'esmentada Llei 12/1998.



b). Als solars sense edificar i edificacions no inventariades els s'aplicarà l'últim paràgraf de l'apartat 3 de la norma 2.4.02 sobre mesures específiques i, a més a més, a la zona CA-1 les següents:

- No es permetran alineacions noves, altures superiors a la mitjana del tram de carrer en què es trobi, amb un màxim de soterrani, planta baixa i dues plantes pis, una ocupació màxima del 60 % de la parcel·la i un volum màxim de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Amb independència de l'ocupació, es permetrà edificar amb una profunditat edificable de dotze (12) metres. L'esmentada profunditat serà obligatòria quan així ho determinin les NS.

- En planta baixa i amb una profunditat màxima de trenta (30) metres, es podrà permetre l'edificació del pati d'illeta per a ús d'aparcament (en els casos en què es permeti), indústria compatible a la zona, locals d'espectacle, sales de reunió i locals comercials, excepte limitacions imposades per les condicions particulars d'ús. No es computarà el volum de la part edificada que ocupi el pati d'illeta.

c). En aquesta zona es compliran les determinacions establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

#### 4. Pla d'usos.

Als efectes de conservar els usos tradicionals i mantenir una densitat i distribució de l'ús d'establiments públics (bars i restaurants) i comercials d'acord amb els usos residencials, en l'àmbit del casc històric delimitat per les muralles (CA-1) regirà la distribució d'usos incorporada al plànol 5.1 d'aquestes NNSS amb la següent limitació en la distribució d'usos: zona d'ús comercial i d'establiments públics admesos, zona d'ús comercial admès i zona exclosa d'usos comercials i d'establiments públics.

Als efectes de l'aplicació dels usos detallats, segons la norma 2.2.02 i 2.2.03, així com el règim d'usos admesos al casc antic, de conformitat amb la distribució per zones, regirà el criteri següent:

Els usos admesos en una dels carrers o passos per les persones vianants afecten a tota la parcel·la encara quan formi cantonada o tingui façana a un altre vial amb aquest ús prohibit. No obstant això, en aquest cas, els locals no podran tenir accés o ventilació directa a través d'un vial on l'ús estigui prohibit. Els usos ja existents, encara que siguin incompatibles amb els establerts, queden amb caràcter general integrats en l'ordenació d'usos admesos en el pla.

#### **NORMA 4.1.06**

#### **UNITATS D'ACTUACIÓ I SECTORS EN SÒL URBÀ**

##### 1.- Unitat d'actuació 1 (UA-1)

###### 1.1.- Situació, àmbit i objecte:

La unitat d'actuació UA-1 comprèn els terrenys públics i privats situats entre Es camí des Puig i l'Estany Petit, al sud i a l'est de l'Hotel Lagomonte (també s'inclou el tros del Camí des Puig i canal annex fins l'Avgda. Pere Mas i Reus), delimitats en el plànol 6.2.1 (sector AS-11).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona, el condicionament del Camí des Puig i la canalització del canal o torrent annex al mateix i les obres de dotació de serveis del tros comprès entre l'Avgda. Pere Mas i Reus i la unitat d'actuació. Finalment, també té per objecte concloure la gestió de l'àmbit de la mateixa mitjançant la corresponent dotació de serveis i cessió de terrenys públics resultant.

###### 1.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.3.

b).- Cessions obligatòries: xarxa viària de l'àmbit de la UA.

c).- Ordenació del sòl lucratiu: zona hotelera baixa P (H1P).

###### 1.3.- Gestió urbanística:

a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un projecte de compensació.

b).- Dotació de serveis.

- S'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i *les persones o entitats titulars* del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.



- Li correspondrà, des de l'Avgda. Pere Mas i Reus i en una longitud de 450 m., executar el vial que confronta amb la unitat.

- La dotació de serveis inclourà l'execució del Vial des Puig, amb una vorera de tres (3) metres d'amplada, arborada i il·luminada, així com la sèquia de quatre (4) metres a executar conforme a les prescripcions dels organismes competents. Les obres tindran el nivell de qualitat pròpies del pla d'embelliment de la zona.

1.4.- Actuació sense transformació urbanística.

2.- Unitat d'actuació 2 (UA-2)

2.1.- Situació, àmbit i objecte:

Comprèn els terrenys públics i privats situats entre el Camí des Puig, l'Estany Petit i el Carrer Amsterdam (també s'inclou el tros del Camí des Puig i el canal annex fins l'Avgda. Tucàn), delimitats en el plànol 6.2.1 (sector AS-11).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona, així com el condicionament del Camí des Puig, la canalització del canal o torrent annex al mateix i les obres de dotació de serveis del tros comprès entre la unitat d'actuació i l'Avgda. Tucàn. Finalment, també es pretén concloure la gestió de l'àmbit de la mateixa mitjançant la corresponent dotació de serveis i la cessió de terrenys públics resultant.

2.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.3.

b).- Cessions obligatòries: zones verdes públiques de l'àmbit, xarxa viària peatonal i aparcament.

c).- Ordenació del sòl lucratiu: zona hotelera baixa P (H1P).

2.3.- Gestió urbanística:

a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.

b).- Dotació de serveis:

- S'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i *les persones o entitats titulars* del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.

- La dotació de serveis inclourà l'execució del Vial des Puig, amb vorera de tres (3) metres d'amplada, arborada i il·luminada, així com la sèquia de quatre (4) metres a executar conforme a les prescripcions dels organismes competents. Les obres tindran el nivell de qualitat pròpies del pla d'embelliment de la zona. Li correspondrà també executar els 200 m. de longitud de l'esmentat vial que confronten amb la unitat d'actuació 1 (UA-1) de forma que es completi tot el traçat.

2.4.- Actuació sense transformació urbanística.

3.- Unitat d'actuació 3 (UA-3).

3.1.- Situació, àmbit i objecte:

Comprèn els terrenys públics i privats situats entre l'Avgda. Tucàn, el Ranxo Andalus, els Hotels Reina i el parc públic de Maristany, delimitats en el plànol n. 5.6 (sector AS-10).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona i un espai lliure públic junt al parc públic de Maristany. Finalment, també es pretén concloure la gestió del seu àmbit amb la dotació de serveis i cessió de terrenys públics resultants.

3.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.6

b).- Cessions obligatòries: zones verdes públiques i xarxa viària.

c).- Ordenació del sòl lucratiu: zona hotelera baixa P (H1P)

3.3.- Gestió urbanística:





a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un projecte de compensació.

b).- La dotació de serveis s'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i les *persones o entitats titulars* del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.

3.4.- Actuació sense transformació urbanística.

4.- Unitat d'actuació 4 (UA-4).

Aquesta unitat d'actuació es configura com dos sub unitats vinculades. La sub unitat UA-4a es correspon amb l'àmbit aprovat en les NN.SS. adaptades al POOT i a la LEN, amb les modificacions puntuals que s'han incorporat posteriorment, i podrà continuar la seva tramitació de forma independent. La sub unitat UA-4b es correspon amb el sòl classificat com a urbà en la present revisió. El desenvolupament de la sub unitat UA-4b es troba vinculat al de la UA-4a i els usos esportius previstos en ella a la parcel·la d'ús turístic.

4.1.- Sub unitat d'actuació 4a (UA-4a).

4.1.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta sub unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-6. Es troba situada en el Port d'Alcúdia, entre el Carrer Teodoro Canet i Bisbe Pont, en el sector AS-4 (anterior sector AS-5), amb una superfície total de l'àmbit de 60.000 m<sup>2</sup>.

El seu objecte és aconseguir un gran aparcament de superfície que permeti cobrir una part important de les necessitats generades per la peatonalització de la primera línia del Port i dotar la zona d'una àrea docent-cultural que permeti construir el nou centre escolar i una zona cívica-social. També es pretén la creació d'una nova parcel·la hotelera, adaptada al POOT, de 30.000 m<sup>2</sup> de superfície que permeti la transformació de places obsoletes.

4.1.2.- Ordenació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.5, 5.5.3 i 5.5.5.

b).- Cessions obligatòries: Espai lliure públic (6.000 m<sup>2</sup>), parcel·la per a equipament docent, cultural i guarderia (6.000 m<sup>2</sup>), parcel·la per a equipament cívica-social (1.700 m<sup>2</sup>), vials i aparcament públic (16.300 m<sup>2</sup>). La parcel·la destinada a ús cívica-social també podrà destinar-se a incrementar la superfície de la parcel·la docent i cultural. Total del sòl de cessió: 30.000 m<sup>2</sup>. A més a més, la cessió de l'aprofitament lucratiu que es fixa en el quinze per cent (15 %) d'aquest aprofitament i que podrà entregar-se en terrenys del sòl urbà situats en el Port d'Alcúdia o en metàl·lic.

c).- Sòl lucratiu: parcel·la hotelera de 30.000 m<sup>2</sup>.

d).- Ordenació del sòl lucratiu: zona hotelera mitja P (H2P).

4.1.3.- Gestió urbanística:

a).- El promotor únic de l'actuació formalitzarà d'immediat les cessions així com està establert en els compromisos adquirits amb l'Ajuntament i aprovats pel Ple municipal.

b).- La dotació de serveis del sòl de cessió pública haurà de complir les exigències específiques assenyalades en aquestes normes. L'Ajuntament aportarà el quinze per cent (15 %) del seu cost, d'acord amb el que estableixen els compromisos adquirits amb el promotor, sempre que estiguin urbanitzats amb el mateix nivell d'infraestructura i qualitat exigible a la unitat.

4.2.- Sub unitat d'actuació 4b (UA-4b).

4.2.1.- Situació, àmbit i objecte:

Es situa confrontant amb la UA-4a i la superfície del seu àmbit és de 7.810 m<sup>2</sup>. El seu objecte és aconseguir una oferta turística de més qualitat en agregar una parcel·la per a usos esportius que quedi vinculada a l'hotelera.

4.2.2.- Ordenació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.5, 5.5.3, 5.5.5 i plànols generals.

b).- Paràmetres urbanístics:



La superfície i dimensions mínimes de la parcel·la es correspondrà amb l'àmbit de la sub unitat i en cas de cessió d'espais públics (vials, aparcaments, etc.) amb l'àmbit resultant.

- Ocupació màxima de les edificacions i instal·lacions cobertes (%): 15
- Edificabilitat màxima de les edificacions i instal·lacions cobertes (m2/m2): 0,15
- Altura reguladora màxima (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 40

La planta soterrani, quan es destini a aparcaments o a instal·lacions i serveis no computarà com a edificabilitat. La seva ocupació màxima no podrà superar el 40 % de la superfície de la parcel·la.

#### 4.2.4.- Règim d'usos.

L'ús serà exclusivament el d'espai lliure privat i esportiu, és a dir: jardins, instal·lacions esportives i piscines descobertes i cobertes, aparcaments i instal·lacions pròpies de l'activitat, és a dir: club social amb bar i restaurant, gimnàs, saunes, vestidors, lavabos i botiga d'efectes esportius i de productes relacionats amb l'activitat. Serà condició indispensable, per a la construcció de l'edifici social, garantir prèviament la construcció del complex esportiu i no podrà entrar en funcionament fins que no s'hagin fet les instal·lacions esportives. La llicència d'activitat estarà condicionada al fet que es mantinguin en servei les instal·lacions esportives.

L'ús residencial està prohibit i la seva superfície no podrà incrementar la densitat turística de 1/60 de l'àmbit de la UA-4a.

#### 4.3.- Gestió urbanística:

El sistema de gestió serà per compensació de propietari únic i d'acord amb el conveni urbanístic subscrit.

#### 4.4.- Actuació sense transformació urbanística.

#### 5.- Unitat d'actuació 5 (UA-5).

##### 5.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-8. Es troba situada a l'àmbit del complex Bellevue (sector AS-10) i el seu objecte es eliminar del complex aquelles edificacions i instal·lacions que per les seves característiques constructives, tipològiques o d'emplaçament, es consideren negatives per la seva qualitat turística, així com completar la seva gestió urbanística d'acord amb el que es detalla en aquest apartat.

##### 5.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- La seva ordenació és la que es conté en els documents annexes a aquesta norma: Plànol d'ordenació del sector (plànol 5.7), normes d'edificació i de zonificació parcel·lació i ús.
- b).- Paràmetres edificatoris transitoris de les zones urbanístiques (E5d1, E5d2, E5d3, H3b1, H3b2 i H3c).
- c).- Cessions obligatòries: Sistema d'espais lliures públics, xarxa viària i aparcaments (determinats en el plànol 5.7 d'ordenació de la unitat).
- d).- Els edificis que, es troben expresament assenyalats en el plànol 5.7 i que per les seves característiques constructives o pel seu emplaçament resultin degradants per al complex es declaren expresament fora d'ordenació i hauran d'ésser enderrocats.
- e).- L'ordenació de la xarxa viària queda definida a l'esmentat plànol 5.7 i en el plànol n. 4.1, general. No obstant, la secció actual del vial principal de la urbanització resulta inadequat a l'actual trànsit per la qual cosa s'haurà de remodelar i les parcel·les que donen en el seu enfront reordenar-se, sense disminució de la superfície total dels terrenys destinats a sòl públic, ni l'aprofitament global dels terrenys lucratiu.



5.3.- Gestió urbanística de la unitat d'actuació.

a).- Mitjançant un projecte de compensació haurà de formalitzar-se la cessió del sòl de cessió obligatòria definida i detallada en el plànol 5.7.

b).- S'haurà de constituir una entitat urbanística col·laboradora per al seu manteniment amb les funcions següents:

- El manteniment i conservació dels vials, així com de les seves zones verdes i demés elements ornamentals, siguin aquests de caràcter públic o privat.

- La neteja interior, enllumenat i serveis, sense perjudici de l'adscripció a la titularitat pública dels que corresponguin a l'Ajuntament.

- Mantenir els vials que comuniquen el complex amb l'exterior sempre oberts al pas de vehicles i vianants.

- Mantenir, utilitzar i explotar les instal·lacions esportives actualment en funcionament.

Les anteriors obligacions cessaran en el moment en que l'Ajuntament reclami per així mateix la gestió, individual o col·lectiva, dels esmentats serveis. L'esmentat règim no afecta a l'obligatorietat de realitzar les cessions a l'Ajuntament que s'hauran de materialitzar en el menor temps possible.

c).- Una vegada completades totes les cessions, es podrà tramitar la legalització del complex. Per a això s'haurà de garantir de forma simultània, complint les condicions establertes en l'article 384 del RLOUSM, l'enderrocament de les edificacions declarades en aquesta norma com a fora d'ordenació i assenyalades en el plànol 5.7. Queden excloses de la legalització les edificacions o instal·lacions que estiguessin sotmeses a expedients sancionadors en vies de tramitació.

5.4.- Actuació sense transformació urbanística.

6.- Unitat d'actuació 6 (UA-6)

6.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-9. Es troba entre l'Avda. de Mèxic, d'Itàlia, del Casino i el carrer del Verderol, delimitada en el plànol n. 5.6.2 (sector AS-10).

El seu objecte es millorar les condicions de parcel·la dels complexos turístics existents, remodelant el seu traçat en planta i peatonitzant el carrer Tord i Verderol, així com incrementant el nivell turístic de la zona. És també objecte de la unitat d'actuació completar la gestió urbanística de la zona, així com la legalització dels complexos turístics existents i el compliment dels compromisos establerts amb *les persones propietàries* que permetran ampliar i completar una zona verda propera (sector AS-11).

6.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.2.

b).- Cessions obligatòries: una zona verda pública formada per les antigues parcel·les n. 233 i 235 situades en el Carrer Bèlgica (sector AS-11) i la compensació de la resta del valor del sòl de vial declassificat amb solars edificables o en metàl·lic.

c).- Ordenació del sòl lucratiu: zona extensiva mixta turística (E5T).

6.3.- Gestió urbanística.

a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria i la determinació del sòl edificable es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.

b).- La dotació de serveis s'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries, incloure el Carrer Verderol i sufraga la seva totalitat *les persones o entitats titulars* del sòl lucratiu.

c).- Una volta tramitats els Projectes de compensació i de dotació de serveis, s'haurà de sol·licitar, d'acord amb les noves normes urbanístiques aplicables, la legalització del complex i s'aplicarà, en el que no resulti legalitzable, el previst en la legislació sobre disciplina urbanística.

6.4.- Actuació sense transformació urbanística.

7.- Unitat d'actuació 8 (UA-8).

7.1.- Situació, àmbit i objecte:





Aquesta unitat d'actuació es troba situada en la carretera d'Alcanada (plànol 5.5) i el seu àmbit coincideix amb el conjunt del poblat projectat del l'Arquitecte Ferragut. L'objecte del mateix és la cessió pública, gratuïta i ordenada de forma adequada per a la seva utilització de la zona verda prevista pel planejament, la millora de les infraestructures, la documentació de les edificacions existents i la seva protecció segons el Catàleg de protecció del patrimoni, així com la limitació de la densitat residencial de la zona d'acord amb els criteris generals de la revisió de les NS.

#### 7.2.- Ordenació i gestió urbanística.

Haurà de presentar-se projecte de compensació amb la cessió de la zona verda, estudi de detall de volums de les edificacions existents i projecte de dotació de serveis. Prèviament a autoritzar-se obres en alguna edificació haurà de justificar-se el compliment de la fitxa AC-25 del Catàleg de protecció del patrimoni i, en qualsevol cas, no podrà augmentar-se la densitat residencial actualment existent en el sector ni l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1/400.

El sistema de gestió serà per compensació.

#### 7.3.- Actuació sense transformació urbanística.

#### 8.- Unitat d'actuació 12 (UA-12).

##### 8.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada en Ciutat d'Alcúdia i el seu objecte és aconseguir l'obertura de la continuació del Carrer de la Sinia (plànol 5.1 i 5.1.1) i completar una illeta d'ús residencial (I1) que resulta incompatible amb el d'equipament, aconseguint una configuració coherent de la trama urbana de la zona.

##### 8.2.- Ordenació de volums i gestió urbanística.

Com a conseqüència de l'obertura de l'esmentat vial s'originen dos illetes diferenciades, una d'elles amb l'ús d'equipament públic en la qual es troba situat l'actual edifici de l'Auditori i una altra que es regularitza amb l'ús ja existent de zona intensiva baixa (I1).

El sistema de gestió serà per compensació.

8.3.- Actuació amb transformació urbanística de dotació. En la seva conseqüència haurà de cedir-se, lliure de càrregues d'urbanització, el 10% de l'aprofitament mitjà ponderat i el 15% de l'increment de l'aprofitament mitjà ponderat atribuït.

#### 9.- Sector de sòl urbà CA-2.

El sector de sòl urbà CA-2 de ciutat d'Alcúdia (BOIB n. 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/m<sup>2</sup> 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 illetes 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.

#### 10.- Sector de sòl urbà CA-5.

El sector de sòl urbà CA-5 de ciutat d'Alcúdia ha estat ja objecte d'un projecte de compensació i de dotació de serveis, definitivament aprovats. No obstant això, amb la finalitat d'obtenir una millora urbanística en les illetes que s'alineen amb la carretera i en les edificacions que es convertiran en la façana d'entrada a la ciutat, el planejament ha incorporat una ordenació de detall d'aquestes edificacions i dels espais urbans que les envolten. El porxe lineal que es permet en planta baixa i al llarg de la façana principal, assenyalat en el plànol d'ordenació amb la trama de porxo, haurà de ser objecte d'un estudi de detall que determini les seves condicions estètiques i d'integració en l'entorn. L'espai sota del porxe es configura com de propietat privada i ús públic, podent-se edificar en planta soterrani amb els usos permesos en aquestes normes urbanístiques.





Les persones propietàries de les illetas afectades per la modificació de l'ordenació urbanística o, si escau, la Junta de compensació, haurà d'executar a càrrec seu els vials, aparcaments i zones verdes de conformitat amb l'ordenació de detall incorporada al planejament i cedir-los a l'Ajuntament lliure i gratuïtament.

Les edificacions a construir en l'àmbit d'aquest sector hauran de complir les condicions d'estètica establertes en l'apartat 12 de la norma 3.3.01.

Actuació sense transformació urbanística.

## ANNEX II NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

### 01.- CASC ANTIC D'ALCÚDIA 1 (CA-1)

1.- Superfície, dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 150
- Façana/fons mínims (m): 6/10

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable, limitacions d'usos a patis d'illeta i protecció del patrimoni històric artístic.

- Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.

- Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/20

- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): segons ocupació i altura.

- Altura reguladora màxima (m): 4,20 (B), 7 (B+1P) i 10 (B+2P)

- Nombre màxim de plantes: segons plànol d'altures

- Separació mínima a fons del solar en plantes pis (m): 5, encara que no regirà per poder aconseguir una profunditat edificable de 12 metres.

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/50 i en tot cas, almenys, un habitatge. Edificis existents: 1/150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- Turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): tots.
- Serveis o terciari (S, B, P): comercial, turístic, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): cívic-social, recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries: no, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
- Industrial: 1 (A, B).

5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Es permetrà, amb les limitacions establertes en la norma 2.2.03, l'ús de tallers o indústries de manufactures artesanes sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

b).- Establiments turístics.



- S'admet l'ús turístic pels nous establiments turístics en la modalitat d'hotel d'interior.
- L'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineix les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.
- En els casos de nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

c).- Comercial.

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de la norma 2.2.02, queda en el cas antic restringida únicament al comerç al detall i concretament als establerts en els epígrafs 52.1 a 52.6 de l'article 1 del PDS d'equipaments comercials, ambdós inclusivament. Aquest ús només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.

d).- Establiments públics.

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de la norma 2.2.02, queda en el cas antic restringida únicament als següents: restaurants, cafès i cafeteries i bars. Tots ells, de conformitat amb l'ordenança municipal reguladora, sense activitat complementària musical i d'acord amb el Pla d'usos en el cas antic. Aquest ús només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.

e).- Comunicacions i telecomunicacions: antenes d'ús o servei públic de l'entitat municipal (taxis, policia, etc.).

## 12.- SEMI-INTENSIVA BAIXA a (S1a)

### 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Façana/fons mínims (m): 10/10

### 2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima: Profunditat edificable segons plànols 5.4.1 a 5.4.5.
- Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): Segons plànols 5.4.1 a 5.4.5.
- Separació mínima a partions (m): 0
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació d'ús públic o de negoci).

### 3.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/parcel·la.

### 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.



5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII. 07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, ni les activitats musicals complementàries.

**29.- EXTENSIVA MITJA (E2)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400

- Façana/fons mínims (m): 12/12

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30

- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5. En E2 (\*): 0,4

- Volum màxim per edifici (m3): 1.000

- Altura reguladora màxima (m): 7

- Nombre màxim de plantes: B+1P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 3

- Separació mínima a partions (m): 2

- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6

- Superfície mínima de jardins privats (%): 35

- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 2/parcel·la i E2 (f): 1/200

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar i dos habitatges unifamiliars adossats.

- Serveis o terciari: No.

- Equipaments: No.

- Activitats i instal·lacions complementàries: No.

- Industrial: No.

5.- Condicions específiques dels usos admesos.

A les zona E2 de la urbanització de Latzaret i Torremajor, assenyalada en els plànols amb una (f), s'admetrà l'ús plurifamiliar amb un volum màxim per edifici de 1.500 m3.

**70.- COMERCIAL BAIXA (C1)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:





- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 20/20
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 50. En C1 (\*\*): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1. En C1 (\*\*): 0,46
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial als sectors AS-1, 10, 11, 13 i 14 (habitatge/m2 de solar): 1/500. Màxim en C1 (\*\*): 3 habitatges vinculats.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- S'admetrà l'ús d'habitatge, vinculat registralment amb el seu local, annex a l'activitat principal i només a planta pis. En els edificis existents s'admetrà augmentar el nombre d'habitatges quan es compleixi la intensitat d'ús residencial.
  - b).- No s'admetrà l'ús residencial a la zona comercial baixa C1 (\*), assenyalada en el plànol d'ordenació i situada entre l'Avgda Corneli Àtic i el futur parc públic de Maristany.

## 79.- INDUSTRIAL (ZI)

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20. Façana mínima en fons de sac o rotonda (m): 12
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33
  - Altura reguladora màxima (m): 8
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 8
  - Separació mínima a partions (m): 3



- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 10
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).
- 3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Administratiu.
  - Equipaments (S, B, P): Esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, D), magatzems (B, D), transports (B, D), parcs i tallers (B, D), instal·lacions infraestructurals (B, D) i comunicacions i telecomunicacions.
  - Industrial: 1 a 4.

#### **81.- INDUSTRIAL A (ZI-A)**

1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 20/20

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,2 i 1 en el sector AS-21.
- Altura reguladora màxima (m): 10. Les xemeneies, ponts grua, i elements propis de l'activitat industrial podran, ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima, sobre la coberta de l'edificació, fins a un màxim de tretze (13) metres. Justificadament, en cas de requerir-se una major altura, s'haurà de tramitar un Estudi de Detall.
- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 8. A carrers laterals (m): 5. En el sector AS-21, segons plànol, encara que en cas d'agrupació de parcel·les no regiran per als límits que se suprimeixin les separacions assenyalades.
- Separació mínima a partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 10
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).
- 3.- Règim d'usos, excepte per al sector AS-21 que seran segons l'apartat 2 de la norma 4.2.03 i amb les limitacions d'usos establertes en el Pla parcial aprovat, d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, D), magatzems (B, D), transports (B, D), parcs i tallers (B, D), instal·lacions infraestructurals (B, D) i comunicacions i telecomunicacions.
- Industrial: 1 a 4.

4.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal. En el sector AS-21 serà segons les condicions del pla parcial.

#### **82.- INDUSTRIAL B (ZI-B)**

1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 500

- Façana/fons mínims (m): 10/20

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50

- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1

- Altura reguladora màxima (m): 8. Les xemeneies, ponts grua, i elements propis de l'activitat industrial podran, ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima, sobre la coberta de l'edificació, fins a un màxim de tretze (13) metres. Justificadament, en cas de requerir-se una major altura, s'haurà de tramitar un Estudi de Detall.

- Nombre màxim de plantes: S+B+1P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 15. A carrers laterals (m): 5. En el sector AS-21, segons plànol.

- Separació mínima a partions (m): 0. Longitud màxima de la façana en edificació contínua (m): 60

- Separació mínima a fons de solar (m): 10. Mantenint la regularitat del pla de façana de la illeta, aquesta separació es podrà reduir als efectes d'exhaurir l'ocupació i edificabilitat de la parcel·la amb un mínim de 5 metres.

- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6

- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).

3.- Règim d'usos, excepte per al sector AS-21 que seran segons l'apartat 2 de la norma 4.2.03 i amb les limitacions d'usos establertes en el Pla parcial aprovat, d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.

- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.

- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religions, cultural, docent i sanitari-assistencial.

- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, D), magatzems (B, D), transports (B, D), parcs i tallers (B, D), instal·lacions infraestructurals (B, D) i comunicacions i telecomunicacions.

- Industrial: 1 a 4.

#### **84.- SERVEIS GENERALS (SG)**

1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000

- Façana/fons mínims (m): 20/20

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50

- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33



- Altura reguladora màxima (m): 13. En els edificis destinats a equipament públic s'admetran justificadament i en funció de l'ús o activitat a desenvolupar majors altures a les assenyalades.

- Nombre màxim de plantes: B+2P

- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3

- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6

- Superfície mínima de jardins privats (%): 20

- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació).

3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.

- Serveis o terciari (S, B, P): Administratiu i establiments públics.

- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.

- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, C, D), magatzems (B, C, D), transports (B, C, D), parcs i tallers (B, C, D), instal·lacions infraestructurals (B, C, D) i comunicacions i telecomunicacions.

- Industrial: No.

4.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

