

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

6612*Aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 15 de les normes subsidiàries de planejament municipal relativa a la norma 2.2.02.*

En relació a la publicació número 85 de data 27 de juny de 2024, a efectes de la seva entrada en vigor, es publica el contingut íntegre de la norma 2.2.02.

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 m², 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 cíviqes, 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 conceptualització 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 s'inclouen activitats lligades física i funcionalment a altres 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. Religió:

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 al ciutadà 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: Sociocultural, docent, assistencial, administratiu-institucional, esportiu, seguretat, sanitari, religió 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'objectes 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 punts 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 següents limitacions:

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

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 en l'àmbit del conjunt històric de la zona CA-1 i 10 en 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 en l'àmbit del conjunt històric de la zona CA-1 i 5 en 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 NS, 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.

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 NS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

Alcúdia, 3 de juliol de 2024

La batlessa
Josefina Linares Capó