

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE ALCÚDIA

2120 *Aprobación definitiva de la Modificación núm. 10 de las normas subsidiarias del planeamiento municipal*

Aprobación definitiva de la Modificación núm. 10 de las normas subsidiarias del planeamiento municipal, relativa a diversas modificaciones puntuales y, aprobación de la cartografía refundida de las modificaciones núm. 7 de y núm. 10 de las NNSS.

El Pleno del Ayuntamiento reunido en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de febrero de 2019, entre otros, previa resolución de las alegaciones derivadas de la información pública, acordó:

"... **Segundo.-** Aprobar definitivamente la Modificación núm. 10 de las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal relativa a diversas modificaciones puntuales, redactada el ENERO-2019 para el arquitecto municipal: (Memoria informativa y justificativa. Normas Urbanísticas, -Resumen ejecutivo del planeamiento, -Anexo en la memoria informativa y justificativa y, Planos), aunque con la prescripción de que debe aprobarse una cartografía refundición de las modificaciones núm. 7 y núm. 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento.

Tercero.- Aprobar la cartografía refundición de las modificaciones núm. 7 de las NNSS relativa al cambio de calificación de una parcela E5b Equipamiento Deportivo y de varias normas urbanísticas, y la núm. 10 de las NNSS relativa a diversas modificaciones puntuales. (La referida cartografía refundida redactada por el arquitecto municipal el ENERO-2019 está formada por los siguientes planos: - Plano 5.5; - Plano 5.6, Plano 5.6.1, - Plano 5.6.2, - Plano 5.6.3 y, - Plano 5.7).

Cuarto.- Publicar este acuerdo junto con la normas urbanísticas en el Boletín Oficial de las Islas. (65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares) y, de acuerdo con la DT 9ª de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares), en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Quinto.- De conformidad con el art. 54.2 de la Ley la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, un vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, remitir un ejemplar diligenciado de la modificación en el Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y, al Consejo Insular de Mallorca. (Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Contra este acuerdo se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de 2 meses a contar a partir de su publicación en el BOIB.

Alcudia, (Fecha firma electrónica: 06/03/19)

El concejal delegado de Urbanismo,
Joaquín Cantalapiedra Aloy

NORMAS URBANÍSTICAS **NORMA 2.2.02**

CLASSIFICACIÓN I DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos:

1.- Residencial.

Uso privado que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública, en todo caso, de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler.

1.1.- Vivienda unifamiliar:



Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública.

1.2.- Edificio plurifamiliar:

Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior o, cuando se trate de viviendas adosadas, con accesos independientes.

2.- Servicios o terciario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en los siguientes usos detallados:

2.1.- Comercial:

Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, así como cualesquiera otros recintos cerrados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos podrán ser individuales o colectivos y se consideran colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.

- La existencia de un área o áreas de estacionamiento común o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.

- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.

- La existencia de un perímetro común delimitado.

La densidad comercial máxima del municipio en metros cuadrados de superficie construida por zonas o barrios, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m², será el resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje.

2.2.- Administrativo privado:

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

2.3.- Turístico:

Son las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas. Este uso, previamente a la obtención de la licencia urbanística, requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Baleares.

2.4.- Establecimientos públicos:

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el grupo XLII del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, como, por ejemplo, restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares.

3.- Equipamientos.

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos detallados:



3.1.- Cultural-docente.

a) .- Socio cultural:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b) .- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3.2.- Sanitario-asistencial:

a) .- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan a despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

b) .- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

3.3.- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Govern Balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

3.4.- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

3.5.- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

3.6.- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y en las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

3.7.- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria y en el Decreto 87/2004, de 15 de octubre. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.



3.2.- Sanitario-asistencial:

a) .- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan a despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

b) .- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

3.3.- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Govern Balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

3.4.- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

3.5.- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

3.6.- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y en las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

3.7.- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria y en el Decreto 87/2004, de 15 de octubre. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

3.8.- Recreativo:

Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

a).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

b).- Que se realicen en los parques y jardines. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anejas, como bares, oficinas de información a la ciudadanía o turísticas, etc.

3.9.- Municipal diverso:

Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos siguientes: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional, deportivo, seguridad, sanitario, religioso y abastecimiento.



4.- Actividades e instalaciones complementarias.

4.1.- Abastecimiento:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos tendrán que encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

4.2.- Almacenes:

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

4.3.- Transportes:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso tendrá que encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

4.4.- Parques y talleres.

a).- Aparcamiento de vehículos:

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipos turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en este caso, sólo en las zonas industriales y de servicios.

b).- Estación de servicios:

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anejo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso tendrá que encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2013, de 26 de julio, de modificación del artículo 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, estará permitida la instalación de, al menos, un punto de suministro de carburante y combustible para vehículos en el ámbito del polígono industrial AS21. Estas unidades o estaciones de servicio, excepto en la parcela comercial, no podrán disponer del uso comercial complementario.

c).- Talleres:

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares

Este uso en zona no industrial urbana estará sometido a las siguientes limitaciones:

c.1) .- En plantas inferiores de edificio no industrial:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en la zona CA-1 y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m².
- Decibelios máximos: según la ordenanza municipal.

c.2) .- En plantas piso de edificio no industrial:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 1 en la zona CA-1 y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m².
- Decibelios máximos: según la ordenanza municipal.



4.5.- Instalaciones infraestructurales:

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de agua de lluvia y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

También comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, así como el terrenos que, en cumplimiento del Decreto 21/2000, de 18 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el PDS para la gestión de los residuos sólidos de Mallorca, han sido delimitados para la ubicación de una estación de transferencia (ET) con el objeto de efectuar la gestión de los residuos urbanos.

En la zona señalada en el plano de estructura general y orgánica del territorio bajo el epígrafe: captación y depósito para abastecimiento de agua (DA), se permitirá instalar los siguientes usos: depósitos de reserva de agua, cámaras para alojar las instalaciones anexas necesarias para esta actividad, almacenes de material y caseta para su vigilancia. El volumen total de las construcciones cerradas y cubiertas no superará los 9.000 m³, se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos y su altura reguladora máxima será de seis (6) metros y la total de ocho (8) metros.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. A pesar de ello, se deberá cumplir la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas se regirá por lo dispuesto en las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y demás normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión, ya una distancia de treinta (30) metros de este.

Por último, de acuerdo con el Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de las Islas Baleares, en el término municipal se mantienen las instalaciones actuales de almacenaje de derivados del petróleo, es decir: Alcúdia I y II (combustibles líquidos) y Repsol gas (gases licuados), así como se prevé la ejecución del gasoducto entre Son Reus y Alcúdia, evitando los límites del LIC de s'Albufera. Además, se declara de utilidad pública, como zona de infraestructuras energéticas, el área señalada en los planos de las NNSS que comprende los sectores AS-17, AS-18 y AS-19, así como parte de los terrenos colindantes. Estas áreas, además de por las NN.SS., se regularán directamente por lo establecido en el mencionado PDS.

4.6.- Comunicaciones y telecomunicaciones:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares, así como el RDL 1/1998, de 27 de febrero y su normativa de desarrollo, artículos 34, 35 y DA 3a de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre. Además, según el artículo 2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia y, los regulados en el artículo 4 de esta Ley, tendrán la consideración de servicio público o estarán sometidos a las obligaciones de servicio público.

5.- Industrial o secundario.

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en la norma 2.2.03, desarrollado según las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Industria sin molestias para otros usos.
- Categoría 2ª: Industria compatible con otros usos.
- Categoría 3ª: Industria molesta o incómoda, admitida contigua a otros usos.



- Categoría 4ª: Industria incompatible con otros usos.

Además, el uso industrial en zona no industrial urbana estará sometido a las mismas limitaciones señaladas en el apartado 3.4.c.

6.- Espacios libres.

Comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende los siguientes tipos:

6.1.- Espacios libres de uso y dominio público:

Zonas de uso y dominio público, destinadas al esparcimiento y recreo de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en la norma 3.2.14.

6.2.- Espacios libres privados:

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

NORMA 2.3.01

ALTURA EDIFICABLE O REGULADORA Y ALTURA TOTAL

1. Tipo de unidades de altura.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las normas señalen ambos tipos, deberán respetarse los dos.

2. Medición de la altura en edificación continua entre medianeras.

a). Se entenderá por altura de la edificación la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la línea de fachada hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b). Si la rasante de la calle a la que da fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros sobre la que corresponde al punto medio de esta, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir, el punto la diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

c). Si al aplicar la regla anterior se originasen diferencias de cota superiores a tres (3) metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en los tramos necesarios, de longitud no inferior al mínimo de ancho de solar, para que esto no suceda.

d). En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y ello hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuera inferior. A este respecto, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

e). Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles a las que corresponda diferente altura, debido a las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuera inferior.

f). En solares con fachadas opuestas a dos calles, en cada una de las fachadas se tomará la altura correspondiente a la calle respectiva, pudiendo llegar la edificación situada a mayor cota hasta la mitad del fondo del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable máxima definida para la zona.

g). Cuando, por aplicación de las ordenanzas correspondientes, resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura descubierta igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se retranqueará de la medianera un mínimo de tres (3) metros a partir de la altura del edificio inferior, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada.

h). Cuando debido a la existencia de edificios antiguos o en la aplicación de las presentes normas se obtengan o puedan obtenerse desniveles entre alturas de edificios colindantes, o entre diferentes partes de un mismo edificio, superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar



debidamente integradas en la silueta del conjunto en que se enclavan, éste podrá adaptar las normas anteriores, para cada caso particular, con el fin exclusivo de obtener una mejor estética o composición y siempre que no se aumente el volumen edificable. El Ayuntamiento podrá exigir, en tales circunstancias, la redacción del Estudio de detalle correspondiente.

i). En la manzana S1a (*) de Sa Marina la planta situada a nivel del vial no computará como planta y ésta o, en su caso, la duna existente definirá la rasante desde la que medir la altura y el número de plantas. Dicha planta podrá sobresalir tres (3) metros de la alineación al vial y sobre ésta podrá edificarse un porche.

3. Medición de la altura en edificación aislada.

a). Por regla general se entenderá por altura de la edificación la existente entre la cota del terreno natural en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de cada una de las fachadas del edificio y se medirá a partir de la cota del terreno natural en dicho punto.

b). Sin embargo, en las edificaciones situadas en solares sensiblemente planos, entendiéndose por tales aquellos cuya diferencia de cota entre los puntos medios de los límites sea igual o inferior a un (1) metro, la altura se medirá desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la alineación exterior la cota sea inferior.

c). Cuando las normas señalen altura total, además de altura reguladora máxima, se entenderá por altura total la existente entre el nivel superior del forjado de la planta baja y la máxima altura de coronación de cubierta.

d). Cuando, en zonas extensivas de uso residencial unifamiliar aislada, se agrupen solares hasta conseguir una superficie superior a una (1) hectárea y la mayor edificabilidad sólo se concentre en un edificio principal, se podrán considerar los efectos del cómputo de la altura y número máximo de plantas la existencia en su perímetro de dos puntos de referencia.

e). En las dependencias destinadas en salas de reunión, conferencias, conciertos, gimnasios, piscinas cubiertas u otras instalaciones culturales o deportivas similares de los establecimientos turísticos no catalogados, situados en suelo urbano y zonificación extensiva, la altura reguladora máxima podrá computarse como total. En este caso, la altura reguladora máxima sólo podrá superarse por el grueso del forjado y/o muro de cierre en una altura de 1 metro sobre la total permitida y su ocupación no podrá sobrepasar el 10% de la ocupación máxima establecida en la zonificación.

4. En los edificios destinados a equipamiento y uso público se admitirán justificadamente y en función del uso o actividad a desarrollar, mayores alturas a las señaladas para la zona.

NORMA 2.3.03

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima, medida según las normas anteriores, podrán levantarse únicamente los siguientes elementos constructivos:

a) .- Las pendientes normales de azoteas, sus pretilas y barandillas de protección, hasta una altura máxima de un metro y diez centímetros (1,10) sobre el pavimento normal de la azotea.

b) .- Las pendientes normales de las cubiertas de tejado, con pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%), incluso los desvanes o recintos no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas, por lo que la mayor cota de coronación de las mismas no supere en más de dos metros y veinte centímetros (2,20) la altura sobre la cara superior del último forjado.

c). En los edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos no catalogados se permitirá un único cuerpo de remate por escalera comunitaria, que puede comprender los recintos de máquinas de ascensores, de depósitos de agua y GLP o elementos de calefacción y refrigeración y las cajas de escalera, comprendidos dentro del plano a 45°, apoyado en la arista definida por la línea de fachada a vial o espacio libre público y la cara superior del forjado de la última planta, de forma que la mayor cota de coronación de las mismas no supere en más de cuatro (4) metros la altura reguladora máxima. El mencionado único cuerpo de remate tendrá que tener las dimensiones estrictamente necesarias para el acceso y para albergar los usos anteriormente descritos y tendrá que retirarse tres (3) metros de los paramentos de fachada a vial o espacio libre público en edificación continua.

En los edificios de vivienda unifamiliar y viviendas pareadas en zona extensiva, un cuerpo de remate por vivienda, completamente integrado bajo la cubierta inclinada del edificio, que sólo podrá albergar la escalera de acceso a la azotea. Su arranque y el nivel del forjado de





desembarco no podrán sobrepasar la altura reguladora máxima ni su mayor cota de coronación los dos metros y treinta y cinco centímetros (2,35) medidos a partir de la cara superior del forjado de la cubierta plana. En el interior de este volumen no se admitirá forjado excepto el rellano de escalera necesario para acceder a la azotea.

Alternativamente, los edificios de vivienda unifamiliar también admitirá un único cuerpo de remate por vivienda, de diez (10) m² de superficie construida máxima, sin necesidad de integrarse bajo la cubierta inclinada del edificio, que pueda albergar la escalera de acceso a la cubierta y, justificadamente, instalaciones propias de la edificación (depósitos de agua, maquinaria de calefacción y refrigeración, etc.) hasta un máximo de cuatro (4) m² de superficie útil. En este caso, su altura libre interior no superará los dos metros y diez centímetros (2,10) ni la cota de altura reguladora del edificio en más de dos metros y noventa centímetros (2,90).

En ambos casos la solución adoptada deberá integrarse en la estética general del edificio.

d).- Las salidas de humos, conductos de aire, antenas colectivas, pararrayos y similares, todos ellos, excepto chimeneas y, cuando, desde un punto de vista técnico, sea más idónea otra ubicación para la recepción del servicio, como las antenas, deberán situarse a distancia no inferior tres (3) metros de la fachada del edificio frente a la vía pública.

e) .- En aquellos edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobreelevarse las correspondientes torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme a la arquitectura tradicional.

f) .- En las edificaciones entre medianeras, que las normas lo permitan, se podrá construir un cuerpo superior o planta ático, con las siguientes condiciones:

- La construcción deberá estar retranqueada un mínimo de tres (3) metros de las fachadas del edificio a la calle, paso peatonal y espacio libre público, y de la alineación interior, en caso de que el solar esté ubicado en una manzana en hilera. En dicha zona de retranqueo obligatorio, podrá prolongarse el techo del ático con voladizo no mayor de un (1) metro, pero no se permitirá la construcción de pérgolas o celosías, ni se admitirá la colocación de acristalamientos u otros elementos, aunque fueran desmontables o de carácter provisional.

- La cubierta del ático deberá quedar integrada en la cubierta del edificio que, en todo caso, deberá tener presencia obligatoria en las crujeas de borde, vertiendo sobre las fachadas.

- Sobre la cubierta del ático únicamente se permitirán los pendientes de cubiertas que cumplan con los apartados precedentes de esta norma y el cuarto de máquinas y caja de escalera, que deberán hallarse retranqueadas igualmente como el ático y por debajo del plano de 45° descrito en el apartado c, justificándose que tanto en planta como en altura tienen las dimensiones mínimas que en cada caso permita la técnica existente en el mercado.

NORMA 3.2.01

CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD DE ALCÚDIA

1. Definición.

Corresponde al casco antiguo de la ciudad de Alcúdia, delimitado en el plano núm. 5.1 (Ordenación del suelo urbano) y está sujeto a un régimen de conservación de la estructura urbana, de las tipologías arquitectónicas y de los usos y ambientes tradicionales. Su ámbito es el ocupado por el espacio definido por el perímetro exterior de murallas.

2. Tipo de ordenación dominante.

Edificación continua entre medianeras, con mantenimiento de las alineaciones existentes, con patios de parcela interiores, formando manzana cerrada.

3. Condiciones de aplicación en la zona.

a). Los edificios no incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio histórico deberán cumplir, además de con lo establecido en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, con la normativa específica y con las medidas cautelares señaladas en estas normas, así como con el resto de normativa de aplicación tanto para los monumentos como los conjuntos históricos previstos en la citada Ley 12/1998.

b). En los solares sin edificar y edificaciones no inventariadas los aplicará el último párrafo del apartado 3 de la norma 2.4.02 sobre medidas específicas y, además, en la zona CA-1 las siguientes:

- No se permitirán alineaciones nuevas, alturas superiores a las determinadas en el plano de alturas, con un máximo de sótano, planta baja y dos plantas piso y una ocupación máxima del 60% de la parcela y un volumen máximo de 2 m²/m².



- Con independencia de la ocupación, se permitirá edificar con una profundidad edificable de doce (12) metros. Dicha profundidad será obligatoria cuando así lo determinen las NS.

- En planta baja y con una profundidad máxima de treinta (30) metros, se podrá permitir la edificación del patio de manzana para uso de aparcamiento (en los casos en que se permita), industria compatible en la zona, locales de espectáculo, salas de reunión y locales comerciales, salvo limitaciones impuestas por las condiciones particulares de uso. No se computará el volumen de la parte edificada que ocupe el patio de manzana.

c). En esta zona se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

4. Plan de usos.

A los efectos de conservar los usos tradicionales y mantener una densidad y distribución del uso de establecimientos públicos (bares y restaurantes) y comerciales de acuerdo con los usos residenciales, en el ámbito del casco histórico delimitado por las murallas (CA-1) regirá la distribución de usos incorporadas al plano 5.1 de estas NNSS con la siguiente limitación en la distribución de usos: zona de uso comercial y de establecimientos públicos admitidos, zona de uso comercial admitido y zona excluida de usos comerciales y de establecimientos públicos.

A los efectos de la aplicación de los usos detallados, según la norma 2.2.02 y 2.2.03, así como el régimen de usos admitidos en el casco antiguo, de conformidad con la distribución por zonas, regirá el siguiente criterio:

Los usos admitidos en una de las calles o pasos para las personas viandantes afectan a toda la parcela aún cuando forme esquina o tenga fachada a otro vial con este uso prohibido. Sin embargo, en este caso, los locales no podrán tener acceso o ventilación directa a través de un vial donde el uso esté prohibido. Los usos ya existentes, aunque sean incompatibles con los establecidos, quedan con carácter general integrados en la ordenación de usos admitidos en el plan.

NORMA 4.1.06

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES EN SUELO URBANO

1.- Unidad de actuación 1 (UA-1)

1.1.- Situación, ámbito y objeto:

La unidad de actuación UA-1 comprende los terrenos públicos y privados situados entre el camino del Puig y el Estany Petit, al sur y al este del Hotel Lagomonte (también se incluye el trozo del camino del Puig y canal anexo hasta la Avda. Pere Mas i Reus), delimitados en el plano 6.2.1 (sector AS-11).

Su objeto es conseguir una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona, el acondicionamiento del camino del Puig y la canalización del canal o torrente anexo al mismo y las obras de dotación de servicios del trozo comprendido entre la Avda. Pere Mas i Reus y la unidad de actuación. Finalmente, también tiene por objeto concluir la gestión del ámbito de la misma mediante la correspondiente dotación de servicios y cesión de terrenos públicos resultante.

1.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a) .- Plano de ordenación n. 5.6.3.
- b) .- Cesiones obligatorias: red viaria del ámbito de la UA.
- c) .- Ordenación del suelo lucrativo: zona hotelera baja P (H1P).

1.3.- Gestión urbanística:

- a) .- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un proyecto de compensación.
- b) .- Dotación de servicios.

- Se deberá ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y los titulares del suelo lucrativo sufragarlas en su totalidad.

- Le corresponderá, desde la Avda. Pere Mas i Reus y en una longitud de 450 m., Ejecutar el vial que linda con la unidad.





- La dotación de servicios incluirá la ejecución del Vial del Puig, con una acera de tres (3) metros de anchura, arbolada e iluminada, así como la acequia de cuatro (4) metros a ejecutar conforme a las prescripciones de los organismos competentes. Las obras tendrán el nivel de calidad propias del plan de embellecimiento de la zona.

1.4.- Actuación sin transformación urbanística.

2.- Unidad de actuación 2 (UA-2)

2.1.- Situación, ámbito y objeto:

Comprende los terrenos públicos y privados situados entre el camino del Puig, l'Estany Petit y la Calle Amsterdam (también se incluye el trozo del camino del Puig y el canal anexo hasta la Avda. Tucán), delimitados en el plano 6.2. 1 (sector AS-11).

Su objeto es conseguir una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona, así como el acondicionamiento del camino del Puig, la canalización del canal o torrente anexo al mismo y las obras de dotación de servicios del trozo comprendido entre la unidad de actuación y la Avda. Tucán. Finalmente, también se pretende concluir la gestión del ámbito de la misma mediante la correspondiente dotación de servicios y la cesión de terrenos públicos resultante.

2.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

a) .- Plano de ordenación n. 5.6.3.

b) .- Cesiones obligatorias: zonas verdes públicas del ámbito, red viaria peatonal y aparcamiento.

c) .- Ordenación del suelo lucrativo: zona hotelera baja P (H1P).

2.3.- Gestión urbanística:

a) .- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un Proyecto de compensación.

b) .- Dotación de servicios:

- Se deberá ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y las personas o entidades titulares del suelo lucrativo sufragarlas en su totalidad.

- La dotación de servicios incluirá la ejecución del Vial del Puig, con acera de tres (3) metros de anchura, arbolada e iluminada, así como la acequia de cuatro (4) metros a ejecutar conforme a las prescripciones de los organismos competentes. Las obras tendrán el nivel de calidad propias del plan de embellecimiento de la zona. Le corresponderá también ejecutar los 200 m. de longitud de dicho vial que confrontan con la unidad de actuación 1 (UA-1) de forma que se complete todo el trazado.

2.4.- Actuación sin transformación urbanística.

3.- Unidad de actuación 3 (UA-3).

3.1.- Situación, ámbito y objeto:

Comprende los terrenos públicos y privados situados entre el Avda.Tucán, el Rancho Andaluz, los Hoteles Reina y el parque público de Maristany, delimitados en el plano n. 5.6 (sector AS-10).

Su objeto es conseguir una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona y un espacio libre público junto al parque público de Maristany. Finalmente, también se pretende concluir la gestión de su ámbito con la dotación de servicios y cesión de terrenos públicos resultantes.

3.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

a) .- Plano de ordenación n. 5.6

b) .- Cesiones obligatorias: zonas verdes públicas y red viaria.

c) .- Ordenación del suelo lucrativo: zona hotelera baja P (H1P)

3.3.- Gestión urbanística:



- a) .- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un proyecto de compensación.
- b) .- La dotación de servicios deberá ajustarse a las exigencias de las Normas Subsidiarias y las personas o entidades titulares del suelo lucrativo sufragarlas en su totalidad.

3.4.- Actuación sin transformación urbanística.

4.- Unidad de actuación 4 (UA-4).

Esta unidad de actuación se configura como dos sub unidades vinculadas. La sub unidad UA-4a se corresponde con el ámbito aprobado en las NNSS adaptadas al POOT y en la LEN, con las modificaciones puntuales que se han incorporado posteriormente, y podrá continuar su tramitación de forma independiente. La sub unidad UA-4b se corresponde con el suelo clasificado como urbano en la presente revisión. El desarrollo de la sub unidad UA-4b se encuentra vinculado al de la UA-4a y los usos deportivos previstos en ella a la parcela de uso turístico.

4.1.- Sub unidad de actuación 4a (UA-4a).

4.1.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta sub unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-6. Se encuentra situada en el Puerto de Alcudia, entre la Calle Teodoro Canet y Obispo Pont, en el sector AS-4 (anterior sector AS-5), con una superficie total del ámbito de 60.000 m2.

Su objeto es conseguir un gran aparcamiento de superficie que permita cubrir una parte importante de las necesidades generadas por la peatonalización de la primera línea del Puerto y dotar la zona de un área docente-cultural que permita construir el nuevo centro escolar y una zona cívico-social. También se pretende la creación de una nueva parcela hotelera, adaptada al POOT, de 30.000 m2 de superficie que permita la transformación de plazas obsoletas.

4.1.2.- Ordenación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.5, 5.5.3 y 5.5.5.
- b).- Cesiones obligatorias: Espacio libre público (6.000 m2), parcela para equipamiento docente, cultural y guardería (6.000 m2), parcela para equipamiento cívico-social (1.700 m2), viales y aparcamiento público (16.300 m2). La parcela destinada a uso cívico-social también podrá destinarse a incrementar la superficie de la parcela docente y cultural. Total del suelo de cesión: 30.000 m2. Además, la cesión del aprovechamiento lucrativo que se fija en el quince por ciento (15%) de este aprovechamiento y que podrá entregarse en terrenos del suelo urbano situados en el Puerto de Alcudia o en metálico.
- c).- Suelo lucrativo: parcela hotelera de 30.000 m2.
- d).- Ordenación del suelo lucrativo: zona hotelera media P (H2P).

4.1.3.- Gestión urbanística:

- a).- El promotor único de la actuación formalizará de inmediato las cesiones así como está establecido en los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento y aprobados por el Pleno municipal.
- b) .- La dotación de servicios del suelo de cesión pública deberá cumplir las exigencias específicas señaladas en estas normas. El Ayuntamiento aportará el quince por ciento (15%) de su costo, de acuerdo con lo establecido en los compromisos adquiridos con el promotor, siempre que estén urbanizados con el mismo nivel de infraestructura y calidad exigible a la unidad.

4.2.- Sub unidad de actuación 4b (UA-4b).

4.2.1.- Situación, ámbito y objeto:

Se sitúa colindante con la UA-4a y la superficie de su ámbito es de 7.810 m2. Su objeto es conseguir una oferta turística de más calidad en agregar una parcela para usos deportivos que quede vinculada a la hotelera.

4.2.2.- Ordenación:

- a) .- Plano de ordenación n. 5.5, 5.5.3, 5.5.5 y planos generales.
- b) .- Parámetros urbanísticos:



La superficie y dimensiones mínimas de la parcela se corresponderá con el ámbito de la sub unidad y en caso de cesión de espacios públicos (viales, aparcamientos, etc.) con el ámbito resultante.

- Ocupación máxima de las edificaciones e instalaciones cubiertas (%): 15
- Edificabilidad máxima de las edificaciones e instalaciones cubiertas (m²/m²): 0,15
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Número máximo de plantas: B + 1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

La planta sótano, cuando se destine a aparcamientos o instalaciones y servicios no computará como edificabilidad. Su ocupación máxima no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela.

4.2.4.- Régimen de usos.

El uso será exclusivamente el de espacio libre privado y deportivo, es decir: jardines, instalaciones deportivas y piscinas descubiertas y cubiertas, aparcamientos e instalaciones propias de la actividad, es decir: club social con bar y restaurante, gimnasio, saunas, vestuarios, aseos y tienda de efectos deportivos y de productos relacionados con la actividad. Será condición indispensable, para la construcción del edificio social, garantizar previamente la construcción del complejo deportivo y no podrá entrar en funcionamiento hasta que no se hayan hecho las instalaciones deportivas. La licencia de actividad estará condicionada a que se mantengan en servicio las instalaciones deportivas.

El uso residencial está prohibido y su superficie no podrá incrementar la densidad turística de 1/60 del ámbito de la UA-4a.

4.3.- Gestión urbanística:

El sistema de gestión será por compensación de propietario único y de acuerdo con el convenio urbanístico suscrito.

4.4.- Actuación sin transformación urbanística.

5.- Unidad de actuación 5 (UA-5).

5.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-8. Se encuentra situada en el ámbito del complejo Bellevue (sector AS-10) y su objeto es eliminar del complejo aquellas edificaciones e instalaciones que por sus características constructivas, tipológicas o de emplazamiento, se consideran negativas para su calidad turística, así como completar su gestión urbanística de acuerdo con lo que se detalla en este apartado.

5.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a) .- Su ordenación es la que se contiene en los documentos anexos a esta norma: plano de ordenación del sector (plano 5.7), normas de edificación y de zonificación parcelación y uso.
- b) .- Parámetros edificatorios transitorios de las zonas urbanísticas (E5d1, E5d2, E5d3, H3b1, H3b2 y H3c).
- c) .- Cesiones obligatorias: Sistema de espacios libres públicos, red viaria y aparcamientos (determinados en el plano 5.7 de ordenación de la unidad).
- d) .- Los edificios que se encuentran expresamente señalados en el plano 5.7 y que por sus características constructivas o por su emplazamiento resulten degradantes para el complejo se declaran expresamente fuera de ordenación y deberán ser derribados.
- e) .- La ordenación de la red viaria queda definida en el mencionado plano 5.7 y en el plano n. 4.1, general. Sin embargo, la sección actual del vial principal de la urbanización resulta inadecuado al actual tráfico por lo que se deberá remodelar y las parcelas que dan en su frente reordenarse, sin disminución de la superficie total de los terrenos destinados a suelo público, ni el aprovechamiento global de los terrenos lucrativos.



5.3.- Gestión urbanística de la unidad de actuación.

a) .- Mediante un proyecto de compensación deberá formalizarse la cesión del suelo de cesión obligatoria definida y detallada en el plano 5.7.

b) .- Se deberá constituir una entidad urbanística colaboradora para su mantenimiento con las siguientes funciones:

- El mantenimiento y conservación de los viales, así como de sus zonas verdes y demás elementos ornamentales, sean éstos de carácter público o privado.

- La limpieza interior, alumbrado y servicios, sin perjuicio de la adscripción a la titularidad pública de los que correspondan al Ayuntamiento.

- Mantener los viales que comunican el complejo con el exterior siempre abiertos al paso de vehículos y peatones.

- Mantener, utilizar y explotar las instalaciones deportivas actualmente en funcionamiento.

Las anteriores obligaciones cesarán en el momento en que el Ayuntamiento reclame para sí mismo la gestión, individual o colectiva, de los mencionados servicios. Dicho régimen no afecta a la obligatoriedad de realizar las cesiones al Ayuntamiento que se deberán materializar en el menor tiempo posible.

c).- Una vez completadas todas las cesiones, se podrá tramitar la legalización del complejo. Para ello se deberá garantizar de forma simultánea, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 384 del RLOUSM, el derribo de las edificaciones declaradas en esta norma como fuera de ordenación y señaladas en el plano 5.7. Quedan excluidas de la legalización las edificaciones o instalaciones que estuvieran sometidas a expedientes sancionadores en vías de tramitación.

5.4.- Actuación sin transformación urbanística.

6.- Unidad de actuación 6 (UA-6)

6.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-9. Se encuentra entre la Avda. de Mèxic, de Italia, del Casino y la calle del Verderol, delimitada en el plano n. 5.6.2 (sector AS-10).

Su objeto es mejorar las condiciones de parcela de los complejos turísticos existentes, remodelando su trazado en planta y peatonizando la calle Tord y Verderol, así como incrementando el nivel turístico de la zona. Es también objeto de la unidad de actuación completar la gestión urbanística de la zona, así como la legalización de los complejos turísticos existentes y el cumplimiento de los compromisos establecidos con las personas propietarias que permitirán ampliar y completar una zona verde cercana (sector AS-11).

6.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

a) .- Plano de ordenación n. 5.6.2.

b) .- Cesiones obligatorias: una zona verde pública formada por las antiguas parcelas n. 233 y 235 ubicadas en la Calle Bélgica (sector AS-11) y la compensación del resto del valor del suelo de vial desclasificado con solares edificables o en metálico.

c) .- Ordenación del suelo lucrativo: zona extensiva mixta turística (E5T).

6.3.- Gestión urbanística.

a) .- La cesión del suelo de cesión obligatoria y la determinación del suelo edificable se tramitará mediante un Proyecto de compensación.

b) .- La dotación de servicios deberá ajustarse a las exigencias de las Normas Subsidiarias, incluir la Calle Verderol y sufraga su totalidad las personas o entidades titulares del suelo lucrativo.

c) .- Una vez tramitados los Proyectos de compensación y de dotación de servicios, se deberá solicitar, de acuerdo con las nuevas normas urbanísticas aplicables, la legalización del complejo y se aplicará, en lo que no resulte legalizable, lo previsto en la legislación sobre disciplina urbanística.

6.4.- Actuación sin transformación urbanística.

7.- Unidad de actuación 8 (UA-8).



7.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en la carretera de Alcanada (plano 5.5) y su ámbito coincide con el conjunto del poblado proyectado del Arquitecto Ferragut. El objeto del mismo es la cesión pública, gratuita y ordenada de forma adecuada para su utilización de la zona verde prevista por el planeamiento, la mejora de las infraestructuras, la documentación de las edificaciones existentes y su protección según el Catálogo de protección del patrimonio, así como la limitación de la densidad residencial de la zona de acuerdo con los criterios generales de la revisión de las NNSS.

7.2.- Ordenación y gestión urbanística.

Deberá presentarse proyecto de compensación con la cesión de la zona verde, estudio de detalle de volúmenes de las edificaciones existentes y proyecto de dotación de servicios. Previamente a autorizarse obras en alguna edificación deberá justificarse el cumplimiento de la ficha AC-25 del Catálogo de protección del patrimonio y, en cualquier caso, no podrá aumentarse la densidad residencial actualmente existente en el sector ni el índice de intensidad de uso residencial de 1/400.

El sistema de gestión será por compensación.

7.3.- Actuación sin transformación urbanística.

8.- Unidad de actuación 12 (UA-12).

8.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en Ciudad de Alcúdia y su objeto es conseguir la apertura de la continuación de la Calle de la Sinia (plano 5.1 y 5.1.1) y completar una manzana de uso residencial (E1) que resulta incompatible con el de equipamiento, logrando una configuración coherente de la trama urbana de la zona.

8.2.- Ordenación de volúmenes y gestión urbanística.

Como consecuencia de la apertura de dicho vial originan dos manzanas diferenciadas, una de ellas con el uso de equipamiento público en la que se encuentra situado el actual edificio del Auditorio y otra que se regulariza con el uso ya existente de zona intensiva baja (E1).

El sistema de gestión será por compensación.

8.3.- Actuación con transformación urbanística de dotación. En su consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado y el 15% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido.

9.- Sector de suelo urbano CA-2.

El sector de suelo urbano CA-2 de ciudad de Alcúdia (BOIB n. 30, de 10.3.01) fue objeto de una delimitación y división en los siguientes tres sectores: CA-2.1 (Es Vidriell 1), CA- 2.2 (Es Vidriell 2) y CA-2.3 (Es Molinot). Dichos sectores deberán, para poder desarrollar, de ser objeto de un Proyecto de compensación, de urbanización o, en su caso de dotación de servicios, y de cesión de los espacios libres públicos, espacio viario y, de acuerdo con lo que establece la legislación del suelo, de porcentaje correspondiente del aprovechamiento lucrativo del sector a favor de la administración. El índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar), de acuerdo con el criterio de estas normas, del sector CA-2.1 y CA-2.2 será de 1/25 o de 1/30 cuando, excepto para una profundidad edificable de hasta 12 metros, se aplique sobre una ocupación superior al 60% de la parcela y, en el ámbito del sector CA-2.3, no se podrán superar los 290 viviendas. Estos deberán fijarse por manzanas o parcelas en el correspondiente Proyecto de compensación que será vinculante para la obtención de las licencias de obras.

CA-2.1 y CA-2.2: actuación sin transformación urbanística.

CA-2.3: actuación con transformación urbanística de urbanización. En su consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 15% del aprovechamiento medio ponderado. Además, deberá reservarse el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

10.- Sector de suelo urbano CA-5.

El sector de suelo urbano CA-5 de ciudad de Alcúdia ha sido ya objeto de un proyecto de compensación y de dotación de servicios, definitivamente aprobados. Sin embargo, con el fin de obtener una mejora urbanística en las manzanas que se alinean con la carretera y en las edificaciones que se convertirán en la fachada de entrada a la ciudad, el planeamiento ha incorporado una ordenación de detalle de estas edificaciones y los espacios urbanos que las rodean. El porche lineal que se permite en planta baja y a lo largo de la fachada principal, señalado en el plano de ordenación con la trama de porche, deberá ser objeto de un estudio de detalle que determine sus condiciones estéticas



y de integración en el entorno. El espacio bajo el porche se configura como de propiedad privada y uso público, pudiéndose edificar en planta sótano con los usos permitidos en estas normas urbanísticas.

Las personas propietarias de las manzanas afectadas por la modificación de la ordenación urbanística o, en su caso, la Junta de compensación, deberá ejecutar a su cargo los viales, aparcamientos y zonas verdes de conformidad con la ordenación de detalle incorporada al planeamiento y cederlos al Ayuntamiento libre y gratuitamente.

Las edificaciones a construir en el ámbito de este sector deberán cumplir las condiciones de estética establecidas en el apartado 12 de la norma 3.3.01.

Actuación sin transformación urbanística.

ANEXO II NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

01.- CASCO ANTIGUO DE ALCUDIA 1 (CA-1)

1.- Superficie, dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 150
- Fachada/fondo mínimos (m): 6/10

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación en planta baja (%): 100, con las siguientes limitaciones: separaciones en la calle y áreas públicas, fondo máximo edificable, limitaciones de usos a patios de manzana y protección del patrimonio histórico artístico.

- Ocupación en plantas pisos (%): 60 o profundidad edificable.

- Profundidad máxima edificable en PB/PP (m): 30/20

- Edificabilidad máxima (m²/m²): según ocupación y altura.

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

- Número máximo de plantas: según plano de alturas

- Separación mínima a fondo del solar en plantas piso (m): 5, aunque no regirá para poder conseguir una profundidad edificable de 12 metros.

3.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² de solar): 1/50 y en todo caso, al menos, una vivienda. Edificios existentes: 1/150 m² de superficie construida.

- Turístico (plaza/m² de solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): todos.
- Servicios o terciario (S, B, P): comercial, turístico, administrativo y establecimientos públicos.
- Equipamientos (S, B, P): cívico-social, recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias: no, excepto los señalados en el apartado siguiente.

- Industrial: 1 (A, B).

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.



a).- Se permitirá, con las limitaciones establecidas en la norma 2.2.03, el uso de talleres o industrias de manufacturas artesanas siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

b).- Establecimientos turísticos.

- Se admite el uso turístico por los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de interior.

- El uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar cambios en los elementos que define sus características tipológicas, estéticas o históricas.

- En los casos de nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno informe ambiental, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

c).- Comercial.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición de la norma 2.2.02, queda en el casco antiguo restringida únicamente al comercio al por menor y concretamente a los establecidos en los epígrafes 52.1 a 52.6 del artículo 1 del PDS de equipamientos comerciales, ambos inclusive. Este uso sólo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentre vinculado a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

d).- Establecimientos públicos.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición de la norma 2.2.02, queda en el casco antiguo restringida únicamente a los siguientes: restaurantes, cafés y cafeterías y bares. Todos ellos, de conformidad con la ordenanza municipal reguladora, sin actividad complementaria musical y de acuerdo con el Plan de usos en el casco antiguo. Este uso sólo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentre vinculado a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: antenas de uso o servicio público de la entidad municipal (taxis, policía, etc.).

12.- SEMI-INTENSIVA BAJA a (S1a)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200

- Fachada/fondo mínimos (m): 10/10

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima: Profundidad edificable según planos 5.4.1 a 5.4.5.

- Profundidad máxima edificable en PB/PP (m): 30/25

- Altura reguladora máxima (m): 7

- Número máximo de plantas: B + 1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): según planos 5.4.1 a 5.4.5.

- Separación mínima a linderos (m): 0

- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m² de edificación de uso público o de negocio).

3.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² de solar): 1/parcela.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): vivienda unifamiliar.

- Servicios o terciario (S, B, P): comercial, administrativo y establecimientos públicos.





- Equipamientos (S, B, P): recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias: no.
- Industrial: no.
- 5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.
 - a).- Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de vehículos. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo.
 - b).- El uso de establecimientos públicos y recreativo sólo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentre vinculado a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso. En zona residencial de edificación continua no se admiten los usos relacionados en el epígrafe XLIII.07 del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, ni las actividades musicales complementarias.

29.- EXTENSIVA MEDIA (E2)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 12/12

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5. En E2 (*): 0,4
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.000
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 2
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 35
- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 2/parcela y E2 (f): 1/200
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
 - Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar y dos viviendas unifamiliares adosadas.
 - Servicios o terciario: No.
 - Equipamientos: No.

- Actividades e instalaciones complementarias: No.

- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.





En las zona E2 de la urbanización de Latzaret y Torremajor, señalada en los planos con una (f), se admitirá el uso plurifamiliar con un volumen máximo por edificio de 1.500 m³.

70.- COMERCIAL BAJA (C1)

1.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50. En C1 (**): 30

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1. En C1 (**): 0,46

- Altura reguladora máxima (m): 7

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6

- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m² de edificación de uso público o de negocio).

3.- Índice de intensidad de uso residencial a los sectores AS-1, 10, 11, 13 y 14 (vivienda/m² de solar): 1/500. Máximo en C1 (**): 3 viviendas vinculadas.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (P): vivienda unifamiliar anexo.

- Servicios o terciario (S, B, P): comercial, administrativo y establecimientos públicos.

- Equipamientos (S, B, P): recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.

- Actividades e instalaciones complementarias: no.

- Industrial: no.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Se admitirá el uso de vivienda, vinculado registralmente con su local, anexo a la actividad principal y sólo a planta piso. En los edificios existentes se admitirá aumentar el número de viviendas cuando se cumpla la intensidad de uso residencial.

b).- No se admitirá el uso residencial en la zona comercial baja C1 (*), señalada en el plano de ordenación y situada entre la Av Corneli Àtic y el futuro parque público de Maristany.

79.- INDUSTRIAL (ZI)

1.- Superficie, dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20. Fachada mínima en fondo de saco o rotonda (m): 12

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,33



- Altura reguladora máxima (m): 8
 - Número máximo de plantas: B + 1P
 - Separación mínima a vías y ELP (m): 8
 - Separación mínima a linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 10
 - Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m2 de edificación).
- 3.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): administrativo.
 - Equipamientos (S, B, P): deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
 - Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): abastecimiento (B, D), almacenes (B, D), transportes (B, D), parques y talleres (B, D), instalaciones infraestructurales (B, D) y comunicaciones y telecomunicaciones.
 - Industrial: 1 a 4.

81.- INDUSTRIAL A (ZI-A)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2 y 1 en el sector AS-21.
- Altura reguladora máxima (m): 10. Las chimeneas, puentes grúa, y elementos propios de la actividad industrial podrán, ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima, sobre la cubierta de la edificación, hasta un máximo de trece (13) metros. Justificadamente, en caso de requerirse una mayor altura, se deberá tramitar un Estudio de Detalle.
- Número máximo de plantas: S + B + 1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 8. A calles laterales (m): 5. En el sector AS-21, según plano, aunque en caso de agrupación de parcelas no regirán para los límites que se supriman las separaciones señaladas.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 10
- Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m2 de edificación).

3.- Régimen de usos, excepto para el sector AS-21 que serán según el apartado 2 de la norma 4.2.03 y con las limitaciones de usos establecidas en el Plan parcial aprobado, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): vivienda unifamiliar anexa.





- Servicios o terciario (S, B, P): comercial, administrativo y establecimientos públicos.
 - Equipamientos (S, B, P): recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
 - Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): abastecimiento (B, D), almacenes (B, D), transportes (B, D), parques y talleres (B, D), instalaciones infraestructurales (B, D) y comunicaciones y telecomunicaciones.
 - Industrial: 1 a 4.
- 4.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se admite la vivienda del guarda anexo al uso principal. En el sector AS-21 será según las condiciones del plan parcial.

82.- INDUSTRIAL B (ZI-B)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 500
 - Fachada/fondo mínimos (m): 10/20
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 50
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
 - Altura reguladora máxima (m): 8. Las chimeneas, puentes grúa, y elementos propios de la actividad industrial podrán, ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima, sobre la cubierta de la edificación, hasta un máximo de trece (13) metros. Justificadamente, en caso de requerirse una mayor altura, se deberá tramitar un Estudio de Detalle.
 - Número máximo de plantas: S + B + 1P
 - Separación mínima a vías y ELP (m): 15. A calles laterales (m): 5. En el sector AS-21, según plano.
 - Separación mínima a linderos (m): 0. Longitud máxima de la fachada en edificación continua (m): 60
 - Separación mínima a fondo de solar (m): 10. Manteniendo la regularidad del plano de fachada de la manzana, esta separación se podrá reducir los efectos de agotar la ocupación y edificabilidad de la parcela con un mínimo de 5 metros .
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m2 de edificación).

3.- Régimen de usos, excepto para el sector AS-21 que serán según el apartado 2 de la norma 4.2.03 y con las limitaciones de usos establecidas en el Plan parcial aprobado, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): comercial, administrativo y establecimientos públicos.
- Equipamientos (S, B, P): recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): abastecimiento (B, D), almacenes (B, D), transportes (B, D), parques y talleres (B, D), instalaciones infraestructurales (B, D) y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Industrial: 1 a 4.

84.- SERVICIOS GENERALES (SG)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.000



- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,33

- Altura reguladora máxima (m): 13. En los edificios destinados a equipamiento público se admitirán justificadamente y en función del uso o actividad a desarrollar mayores alturas a las señaladas.

- Número máximo de plantas: B + 2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6

- Superficie mínima de jardines privados (%): 20

- Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m² de edificación).

3.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): vivienda unifamiliar anexa.

- Servicios o terciario (S, B, P): administrativo y establecimientos públicos.

- Equipamientos (S, B, P): recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.

- Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): abastecimiento (B, C, D), almacenes (B, C, D), transportes (B, C, D), parques y talleres (B, C, D), instalaciones infraestructurales (B, C, D) y comunicaciones y telecomunicaciones.

- Industrial: No.

4.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se admite la vivienda del guarda anexo al uso principal.

