

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE ALCÚDIA

**6612**

*Aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 15 de las normas subsidiarias de planeamiento municipal relativa a la norma 2.2.02.*

En relación a la publicación número 85 de 27 de junio de 2024, a efectos de su entrada en vigor, se publica el contenido íntegro de la norma 2.2.02.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### NORMA 2.2.02

##### CLASIFICACIÓN Y 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 m<sup>2</sup>, 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 socioculturales 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, mini residencias, 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 con 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: sociocultural, 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 AS-21. Estas unidades o puntos 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 el ámbito del conjunto histórico de la zona CA-1 y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m<sup>2</sup>.
- 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 el ámbito del conjunto histórico de la zona CA-1 y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>3</sup>, 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, desarrollados 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.

Alcúdia, 3 de julio de 2024

**La alcaldesa**  
Josefina Linares Capó