



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE ALCÚDIA
MODIFICACIÓN Nº 15 RELATIVA A LA NORMA 2.2.02 Y FICHA
DE SERVICIOS (SS)**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO DE APROVACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 0.1. ANTECEDENTES
- 02. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.1. Objeto
 - 2.2. Ámbito
- 03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3. Acreditación del interés público
 - 3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos
- 04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- 07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTES

Desde la aprobación con prescripciones el 1 de febrero de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07) de la revisión del planeamiento municipal se han producido dos modificaciones que afectaban a una serie de errores materiales, actualización de normativa y otras modificaciones menores para adaptar las Normas Subsidiarias a necesidades de interés municipal y una tercera de transposición gráfica de la norma de alturas del casco antiguo que tuvo su aprobación definitiva el 4 de noviembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).

Las modificaciones ocurridas desde la revisión de las NN.SS. han sido las siguientes:

1. Modificación 1. Aprobada definitivamente con prescripciones el 30 de octubre de 2009 (BOIB n. 168, de 11.19.09).
2. Modificación 2. Aprobada definitivamente con prescripciones el 23 de mayo de 2012 (BOIB n. 79 ext., de 01.06.12, corrección de errores en el BOIB n. 84, de 12.06.12).
3. Modificación 3. Aprobada definitivamente el 28 de noviembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).
4. Modificación 4. Aprobada definitivamente con prescripciones el 30 de julio de 2018 (BOIB n. 95, de 02.08.18) y cumplimentación de prescripciones de 20 de diciembre de 2018 (BOIB n. 161, de 25.12.18).
5. Modificación 5. Aprobada definitivamente el 11 de abril de 2016 (BOIB n. 51, de 23.04.16).
6. Modificación 6. Aprobada inicialmente el 5 de noviembre de 2015 (BOIB n. 171, de 19.11.15) y 14 de mayo de 2018 (BOIB n. 63, de 22.05.18).
7. Modificación 7. Aprobada definitivamente el 19 de febrero de 2019 (BOIB n. 34, de 14.03.19).
8. Modificación 8. Aprobada inicialmente el 29 de julio de 2016 (BOIB n. 107, de 23.08.16 y corrección de errores en el BOIB n. 109, de 27.08.16). No obstante, el 5 de junio de 2017 (BOIB n. 73, de 15.06.17) el Pleno acordó desistir de su tramitación.
9. Modificación 9. Aprobada inicialmente el 10 de octubre 2016 (BOIB n. 134, de 22.10.16) y 21 de enero 2019 (BOIB n. 14, de 31.01.19). No obstante, el 18 de diciembre de 2019 (BOIB n. 171, de 21.12.19) el Pleno acordó desistir de su tramitación.
10. Modificación 10. Aprobada definitivamente el 19 de febrero de 2019 (BOIB n. 34, de 14.03.19).
11. Modificación 11. Aprobada inicialmente el 9 de octubre de 2017 (BOIB n. 129, de 21.10.17).
12. Modificación 12. Aprobada inicialmente el 29 de julio de 2021 (BOIB n. 110, de 19.08.21).
13. Modificación 13. Aprobada definitivamente el 14 de mayo de 2018 (BOIB n. 63, de 22.05.18).
14. Modificación 14. Aprobada definitivamente con prescripciones el 30 de abril de 2021 (BOIB n. 59, de 06.05.21).
15. Modificación 15. Se redacta y tramita ahora.
16. Modificación 16. Aprobada inicialmente el 29 de julio de 2021 (BOIB n. 110, de 19.08.21).

02. OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento es el siguiente:

1. El apartado 4.4.b de la norma 2.2.02 regula las estaciones de servicios de suministro de carburantes, admitiendo este uso sólo donde se señale expresamente en los planos de ordenación. Mediante la modificación 10 de las NNSS dicho uso se amplió también a las parcelas del polígono industrial y de servicios (AS-21). El objeto de esta modificación es admitir también un punto de suministro de carburantes en la zonificación “Servicios” (SS), cuando esta instalación sea anexa al uso comercial, talleres o industrias, por lo que se modifica también el régimen de usos admitidos en dicha ficha.

2. El apartado 4.4.c de la norma 2.2.02 regula la potencia mecánica de los talleres, industrias y servicios en zona no industrial urbana de acuerdo con 2 categorías: las que se instalan en las plantas inferiores y las situadas en las plantas piso de un edificio no industrial. Además, se regula de forma diferente la potencia mecánica en la zona CA1 y en el resto. Esta regulación específica pretende que dentro del ámbito del conjunto histórico no se puedan situar actividades que resulten molestas para los vecinos y visitantes.

El casco antiguo (CA) actualmente se divide en zonas 1 y 2 y, además, la zona intensiva baja I0, que no tiene normativa propia, remite su regulación a la de la zona CA1 ya que originariamente formaba parte de la primitiva zona CA. Estas circunstancias han derivado en la aplicación de la potencia mecánica del uso de taller o industria también actualmente a la zona I0, al regularse íntegramente como la zona CA1 que tiene limitada dicha potencia mecánica. No obstante, al tratarse de una zona exterior al conjunto histórico, debería tener el mismo tratamiento que el resto de las zonas que se encuentran dentro del entorno de protección del núcleo antiguo y en las mismas circunstancias que éstas, es decir que la potencia mecánica no se asimile a la de la zona CA1 sino a la del resto de zonas.

Por lo tanto, se modifica este apartado con la finalidad de que la mayor limitación de potencia quede circunscrita a la zonificación CA1 dentro del ámbito del conjunto histórico.

2.2. Àmbito.

La modificación afecta:

1. A la zonificación SS de los planos de ordenación.
2. A las zonificaciones no industriales del suelo urbano del municipio.

03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1. General.

Esta modificación, después de la revisión del planeamiento, está amparada en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, y artículo 171 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo (RLOUSM), que han previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

Esta modificación se justifica por el tiempo transcurrido desde la revisión del 2007 y la necesidad de adaptar las normas a las necesidades actuales del municipio, es decir:

1. La zonificación servicios se concentra sobre una zona comprendida entre la Av Tucán y las calles de Copenhague, de Perpinyà i Àmsterdam donde se concentran las actividades de servicios privadas y públicas (parque de bomberos) y carece del uso residencial. Sus características y usos son similares a los del polígono industrial por lo que está justificado que también puedan establecerse puntos de suministro de carburantes cuando, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 de la Ley 34/1988, de 7 de octubre, según la modificación de la Ley 11/2013, de 26 de julio, se encuentren anexos a parcelas de uso exclusivo comercial, inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales.

2. El apartado 4.4.c de la norma 2.2.02 regula las condiciones del uso no industrial en edificios mixtos en zonas residenciales. En cuanto a la potencia máxima de estas instalaciones se limita en todos los casos a 10 CV y en casco antiguo 1 (CA1) a 2 CV. Dicha limitación máxima se refiere a la zona CA1 delimitada como conjunto histórico y no al resto de zonas, incluida la zona intensiva que se regula con los parámetros y usos del núcleo antiguo. Por lo tanto, se ha propuesto añadir a la clave CA1 de esta norma que la limitación de 2 CV se refiere sólo la zona comprendida dentro del “conjunto histórico” y no al resto de zonas que se encuentran dentro de su ámbito de protección.

3.2. De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB y el apartado 3 del artículo 171 del Reglamento general de la LOUS (RLOUSM), exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, las modificaciones son convenientes y oportunas ya que su objeto es actualizar la normativa a las necesidades actuales del municipio.

3.3. Acreditación del interés público.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, la modificación de planeamiento propuesta redundará en el interés público puesto que se trata de mejora en la aplicación y funcionalidad de la normativa urbanística.

3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, las modificaciones propuestas son las siguientes:

1. Apartado 4.4.b de la norma 2.2.02.

Como se ha mencionado se trata de ampliar el ámbito del uso de estación de servicios, tal como se configuró en la modificación 10 de las NN.SS. para el polígono industrial AS-21, también para la calificación “Servicios” al tratarse de una zona de similares características urbanísticas en cuanto a los usos admitidos. Los parámetros urbanísticos y usos de esta zona se regulan en la ficha 74 del anexo II de las normas urbanísticas y no admite el uso residencial, sino que se trata de una zona destinada a comercios, administrativo privado y uso industrial.

En cuanto a esta modificación, cuando se justificó la incorporación de este uso a las parcelas del polígono AS-21 en la modificación 10 de las NN.SS., se justificó en el siguiente sentido:

“El artículo 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, regula el servicio de distribución al por menor de carburantes y combustibles, señalando que el planeamiento no podrá regular aspectos técnicos de estas instalaciones o exigir una tecnología concreta y que esta actividad será compatible con los usos del suelo siguientes: comerciales individuales o agrupados, centros o parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales.

En su consecuencia, con independencia de la regulación de los usos de estación de servicios que se

mantiene como está en las NN.SS., se propone añadir un párrafo que regule el suministro de carburantes y combustibles, es decir: las parcelas situadas en el polígono AS-21 podrán incorporar entre sus equipamientos al menos una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos. En cuanto a las parcelas comerciales, situadas en el resto del suelo urbano, este uso no se permitirá ya que previamente se deberá efectuar un estudio pormenorizado de la incidencia de su implantación y después se incorpore, en su caso, a otra modificación de planeamiento.”

En resumen, se dejaba abierta la posibilidad de ampliar las zonas donde este uso estuviera admitido y no se consideró adecuado, sin un estudio previo de las repercusiones que ocasionaría la incorporación de este uso a la zonificación comercial por los siguientes motivos:

- Se trata de parcelas integradas en zonas de usos mixtos eminentemente residenciales y turísticos.
- El uso comercial admite como compatible el uso residencial en la misma parcela a razón de 1 vivienda cada 500 m2 de superficie.

No obstante, no se contempló este uso para la zonificación “Servicios” donde no se admite el uso residencial como uso compatible y se trata, además, de una unidad urbana de suelo urbano rodeada de viales y separada de las manzanas residenciales o turísticas.

Texto vigente:

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.

Texto modificado:

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.*

En la zonificación servicios (SS) estará también permitida la instalación de un punto de suministro de carburante y combustible para vehículos cuando éste sea anexo a los usos: comercial, talleres e industrias.

2. Ficha 74 del anexo II.

Texto vigente:

74. SERVICIOS (SS)

1. Superficie, dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada/fundes mínimos (m): 10/10

2. Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,7
- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 0 y 3 en SS (*)
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m² de edificación).

3. En el caso de acogerse el edificio al uso exclusivo de aparcamientos la ocupación planta sótano podrá ser del 100% y la edificabilidad será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. Estos edificios estarán también excepcionados del cumplimiento del tratamiento previsto para los espacios libres privados de 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 anexa.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial y administrativo.
- Equipamientos (S, B, P): Administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): Abastecimiento (A, B, D), almacenes (A, B, D) y parques y talleres (A, B, C, D).
- Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) y 3 (A, B, C).

5. Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se permitirá el uso residencial unifamiliar (solo una vivienda) al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

Texto modificado:

74. SERVICIOS (SS)

1. Superficie, dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada/fundes mínimos (m): 10/10

2. Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,7
- Altura reguladora máxima (m): 10

- *Número máximo de plantas: B+2P*
- *Separación mínima a vías y ELP (m): 3*
- *Separación mínima a linderos (m): 0 y 3 en SS (*)*
- *Superficie mínima de jardines privados (%): 20*
- *Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m2 de edificación).*

3. En el caso de acogerse el edificio al uso exclusivo de aparcamientos la ocupación planta sótano podrá ser del 100% y la edificabilidad será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. Estos edificios estarán también excepcionados del cumplimiento del tratamiento previsto para los espacios libres privados de 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 anexa.*
- *Servicios o terciario (S, B, P): Comercial y administrativo.*
- *Equipamientos (S, B, P): Administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.*
- *Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): Abastecimiento (A, B, D), almacenes (A, B, D) y parques y talleres (A, B, C, D).*
- *Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) y 3 (A, B, C).*

5. Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se permitirá el uso residencial unifamiliar (solo una vivienda) al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

Se permitirá un punto de suministro de carburante y combustible para vehículos por parcela según se establece en el apartado 4.4.b del artículo 2.2.02.

3. El apartado 4.4.c de la norma 2.2.02.

Este apartado regula la potencia mecánica de los talleres, industrias y servicios en zona no industrial urbana de acuerdo con 2 categorías:

- Industrias situadas en las plantas inferiores, es decir sótano y planta baja.
- Industrial situadas en las plantas piso.

No obstante, la aprobación de la ordenanza de ruidos el 28 de abril de 2014 (BOIB n. 77, de 07.06.14) supuso la adaptación parcial en la modificación 7 de las NN.SS., aprobada el 19 de febrero de 2019, de la normativa urbanística en cuanto a las actividades musicales en las zonas residenciales intensivas y semi intensivas.

Ahora, se propone modificar y precisar que la limitación de la potencia a 2 CV para la instalación de talleres, industrias y actividades de servicios en edificios no industriales en el núcleo urbano, que figura en este apartado de la norma 2.2.02, se refiere al ámbito comprendido dentro de la delimitación de conjunto histórico.

Texto vigente:

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.

Texto modificado:

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 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 el ámbito del conjunto histórico de la zona CA-1* y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m2.
- Decibelios máximos: según la ordenanza municipal.

3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según con la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A estos efectos se encuentra en vigor el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

No obstante, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB, corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones.

Hasta dicha adaptación, rige para Mallorca el artículo 153 del RLOUSM que determina que las modificaciones no estructurales del planeamiento las aprobará definitivamente el propio ayuntamiento sin el previo trámite de aprobación provisional.

En este caso, Alcúdia cuenta con 20.651 habitantes (2021), aunque será, finalmente, el Consell de Mallorca, de acuerdo con el mencionado RLOUSM, quien determinará en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial si esta modificación tiene o no el carácter de estructurante y puede o no ser aprobada definitivamente por el ayuntamiento.

Por otra parte, también se deberá tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

En este caso las modificaciones no afectan al aprovechamiento y a la densidad y sí a los usos del suelo por lo que, en su caso, sería necesario incorporar la relación de propietarios afectados o titulares de otros derechos reales de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación (ver anexo a la memoria). No obstante, al tratarse de unas normas generales que no inciden sobre particulares concretos no es necesaria su incorporación.

Evaluación del impacto de género y de igualdad de trato.

El artículo 20 de la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación (BOE n. 167, de 13.07.22), establece lo siguiente:

“1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio.”

Además, de acuerdo con el artículo 3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, que establece el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, la sentencia del TS de 10 de diciembre de 2018, los planes deben incluir un apartado que valore el impacto de género y el principio de igualdad de trato. Además, el artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (BOE n. 71, de 23.03.07), establece expresamente:

“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

a). Evaluación del impacto de género.

La evaluación del impacto de género debe considerar la inexistencia de desigualdades de partida en relación con la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres. En este sentido el planeamiento no debe suponer la modificación de esta situación. El artículo 5 de la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres, establece que la perspectiva de género se debe incorporar en todas las políticas de los poderes públicos de las Illes Balears y el artículo 57 que el planeamiento urbanístico deben integrar la perspectiva de género y fomentar la participación de las mujeres, así como que se deberán tener en consideración las necesidades de los diferentes grupos sociales y tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.

En este caso, las modificaciones del planeamiento no suponen afección en relación con la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres.

La modificación de la norma 2.2.02 tiene por objeto, por una parte, permitir la instalación de un punto de suministro de carburante como uso anexo al comercial, talleres e industrias en la zonificación SS y por la otra regular la limitación de la potencia mecánica de los talleres e industrias dentro del conjunto histórico, por lo que no tienen relación con el género.

Por lo tanto, estas modificaciones no son contrarias al principio de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres.

b). Principio de igualdad de trato.

En cuanto al principio de igualdad de trato, éste se encuentra garantizado en los artículos 7.4 y 9.2 de la CE que obliga a los poderes públicos a promover las condiciones de libertad e igualdad del individuo y de los grupos en que se integran para que éstas sean reales y efectivas, así como atribuyen a las comunidades autónomas la competencia exclusiva en materia de igualdad respecto a la mujer que garantice su participación libre y eficaz en el desarrollo político, social, económico y cultural. Además, según el artículo 39.3 de la LUIB, su justificación debe formar parte de la memoria social del plan general que es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del planeamiento relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda y de evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género.

De acuerdo con este principio, todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminaciones de género, edad, condiciones de salud, ingresos, nacionalidad, etnia, condición migratoria, orientación política, religiosa o sexual, así como a preservar la memoria y la identidad cultural en conformidad con los principios y normas que se establecen en la *“Carta mundial por el derecho a la ciudad”*.

En resumen, según el principio de igualdad de trato y oportunidades, la nueva ordenación urbanística que se proyecte no debe afectar a que el conjunto de la ciudadanía que habita la ciudad pueda usarla,

desenvolverse y disfrutar de la misma en condiciones de igualdad y oportunidades. Este derecho conlleva, además y de manera particular, el deber de atender a aquellos ciudadanos que por diversas circunstancias (edad, salud, vulnerabilidad u otras razones), presentan mayores dificultades para desenvolverse en la misma en condiciones de igualdad. A estos efectos, según se ha señalado, se deberá atender a la vigente Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

En cualquier caso, estas modificaciones del planeamiento, según se han expuesto anteriormente, no afecta al impacto de género ni al principio de igualdad de trato. Además, en cuanto a la planificación de la ordenación urbanística, se han tomado en consideración las necesidades de movilidad de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares con la finalidad de favorecer las conexiones dentro del suelo urbano consolidado y el acceso, en condiciones de igualdad, a los distintos servicios y equipamientos propuestos, según los siguientes criterios:

- Las modificaciones de normas pretenden actualizar y mejorar los servicios, así como la utilización de la ciudad por los habitantes. La modificación de la norma 2.2.02 posibilitará la implantación de un punto de suministro de carburante como uso anexo al comercial, talleres e industrias en la zonificación SS, lo que supondrá diversificar este servicio público. Además, se trata de una adaptación a la legislación estatal.
- La corrección de la limitación de la potencia mecánica dentro del conjunto histórico también es una norma que favorece la utilización de la ciudad.

En todo caso, durante la tramitación, la modificación del planeamiento se somete a exposición pública al objeto de que estos colectivos puedan participar en el proceso participativo, y, además, se solicita el informe preceptivo sobre impacto de género a emitir por la Conselleria de Presidencia (Institut Balear de la Dona).

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB y el artículo 171 del RLOUSM, señalan que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos y, en el mismo sentido, el artículo 174 del RLOUSM:

Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirectamente o directa, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, tienen que incorporar al expediente que se tramita, en los apartados correspondientes de la memoria informativa, la identidad de todas las personas propietarias o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento empleado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

A efectos de su cumplimiento, como se ha señalado anteriormente, nos encontramos que esta modificación debe incluir la identidad de los titulares particulares afectados al ser una alteración de los usos admitidos. No obstante, como se justifica en el anexo a esta memoria, al tratarse de la alteración general que no afecta a propietarios concretos, estas modificaciones no requieren de dicho cumplimiento.

Además, en este caso, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB y 171 del RLOUSM, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan

por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

Finalmente, según el artículo 64 de la LUIB y 81 del RLOUSM, en caso de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares.

3. Plan territorial insular de Mallorca.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el Plan territorial insular de Mallorca, aprobado por acuerdo del Pleno del Consell Insular de 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

Por otra parte, el planeamiento de Alcúdia se encuentra adaptado al referido PTIM desde el 1 de febrero de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07).

4. Plan de intervención en ámbitos turísticos.

El Plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) se aprobó definitivamente el 9 de julio de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20). Esta modificación de planeamiento no afecta aspectos turísticos ni impide o dificulta la viabilidad del PIAT.

5. PDS de equipamientos comerciales.

El Plan director sectorial de equipamientos comerciales se encuentra aprobado definitivamente desde el 1 de abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19). No obstante, a efectos de lo señalado en el artículo 6, estas modificaciones de planeamiento no le afectan por lo que no es necesaria su justificación.

En todo caso, el PECMA sitúa el núcleo de Alcúdia en zona de nivel 5 (límite máximo de superficie comercial: 700 m²) y el del Puerto de Alcúdia en zona de nivel 3 (límite máximo de superficie comercial: 4.000 m²).

Las modificaciones no alteran la superficie comercial actualmente permitida que, además, está limitada por el PECMA y cuyas determinaciones son vinculantes para el planeamiento.

3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

No existe modificación de la documentación gráfica del planeamiento.

04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación de planeamiento no afecta ni supone alteración del Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente. En cuanto al programa de actuación, las NN.SS. carecen del referido programa de actuación.

05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos

de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, el artículo 38 de la LUIB, y 81 del RLOUSM, han previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

Esta modificación no supone la alteración de ningún sector de transformación urbanística por lo que no es necesario la formulación e incorporación del referido informe de sostenibilidad económica i memoria de viabilidad económica.

06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley evaluación ambiental de las Illes Balears, los planes y programas, así como sus revisiones, serán objeto de evaluación ambiental estratégica según las siguientes determinaciones:

“1. Ordinaria.

a). Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.

b). Requieran una evaluación para afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

c) Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se produzca alguno de los supuestos siguientes:

- *Cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- *Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:

a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.

b. Se entenderá que las modificaciones comportan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.

c. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la

legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

3. Simplificada.

a). Los planes y los programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, en el ámbito municipal, de zonas de extensión reducida.

b) Los planes y los programas, y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.

4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas comportan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.

5. Cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en su primera formulación o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en jefe de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que quedará al expediente.”

En este caso, en trámite de aprobación inicial, se solicitará a la Comisión de Medio Ambiente la no sujeción a evaluación ambiental estratégica dado que se trata de modificaciones que no están incluidas en los supuestos anteriores de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada.

Finalmente, en caso de estar sujeta a evaluación, simplificada u ordinaria, el documento ambiental deberá tener en cuenta las determinaciones respecto de la evaluación ambiental previstas en la LUIB.

07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 38 de la LUIB y 82 del RLOUSM, se anexa el documento de resumen ejecutivo del planeamiento.

Alcúdia, firmado en la fecha de la firma electrónica.

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 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 el 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.

En la zonificación servicios (SS) estará también permitida la instalación de un punto de suministro de carburante

y combustible para vehículos cuando éste sea anexo a los usos: comercial, talleres e industrias.

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 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 el ámbito del conjunto histórico de 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.

ANEXO II

NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBÀ

74. SERVICIOS (SS)

1. Superficie, dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada/fundes mínimos (m): 10/10

2. Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,7
- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 0 y 3 en SS (*)
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m² de edificación).

3. En el caso de acogerse el edificio al uso exclusivo de aparcamientos la ocupación planta sótano podrá ser del 100% y la edificabilidad será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. Estos edificios estarán también excepcionados del cumplimiento del tratamiento previsto para los espacios libres privados de 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 aneja.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial y administrativo.
- Equipamientos (S, B, P): Administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): Abastecimiento (A, B, D), almacenes (A, B, D) y parques y talleres (A, B, C, D).
- Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) y 3 (A, B, C).

5. Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se permitirá el uso residencial unifamiliar (solo una vivienda) al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

Se permitirá un punto de suministro de carburante y combustible para vehículos por parcela según se establece en el apartado 4.4.b del artículo 2.2.02.