



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI
D'ALCÚDIA
MODIFICACIÓ NÚM. 15 RELATIVA A LA NORMA 2.2.02 I FITXA
DE SERVEIS (SS)**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 01. ANTECEDENTS
- 02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1. Objecte
 - 2.2. Àmbit
- 03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic
 - 3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTS

Des de l'aprovació amb prescripcions l'1 de febrer de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07) de la revisió del planejament municipal s'han produït dues modificacions que afectaven a una sèrie d'errors materials, actualització de normativa i altres modificacions menors per adaptar les Normes Subsidiàries a necessitats d'interès municipal i una tercera de transposició gràfica de la norma d'altures del nucli antic que va tenir la seva aprovació definitiva el 4 de novembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).

Les modificacions ocorregudes des de la revisió de les N.S. han estat les següents:

1. Modificació 1. Aprovada definitivament amb prescripcions el 30 d'octubre de 2009 (BOIB n. 168, de 19.11.09).
2. Modificació 2. Aprovada definitivament amb prescripcions el 23 de maig de 2012 (BOIB n. 79 ext., de 01.06.12, correcció d'errors en el BOIB n. 84, de 12.06.12).
3. Modificació 3. Aprovada definitivament el 28 de novembre de 2014 (BOIB n. 165, de 04.12.14).
4. Modificació 4. Aprovada provisionalment amb prescripcions el 30 de juliol de 2018 (BOIB n. 95, de 02.08.18) i complimentació de prescripcions de 20 de desembre de 2018 (BOIB n. 161, de 25.12.18).
5. Modificació 5. Aprovada definitivament l'11 d'abril de 2016 (BOIB n. 51, de 23.04.16).
6. Modificació 6. Aprovada inicialment el 5 de novembre de 2015 (BOIB n. 171, de 19.11.15) i 14 de maig de 2018 (BOIB n. 63, de 22.05.18).
7. Modificació 7. Aprovada definitivament el 19 de febrer de 2019 (BOIB n. 34, de 14.03.19).
8. Modificació 8. Aprovada inicialment el 29 de juliol de 2016 (BOIB n. 107, de 23.08.16 i correcció d'errors en el BOIB n. 109, de 27.08.16). No obstant això, el 5 de juny de 2017 (BOIB n. 73, de 15.06.17) el Ple va acordar desistir de la seva tramitació.
9. Modificació 9. Aprovada inicialment el 10 d'octubre 2016 (BOIB n. 134, de 22.10.16) i 21 de gener 2019 (BOIB n. 14, de 31.01.19). No obstant això, el 18 de desembre de 2019 (BOIB n. 171, de 21.12.19) el Ple va acordar desistir de la seva tramitació.
10. Modificació 10. Aprovada definitivament el 19 de febrer de 2019 (BOIB n. 34, de 14.03.19).
11. Modificació 11. Aprovada inicialment el 9 d'octubre de 2017 (BOIB n. 129, de 21.10.17).
12. Modificació 12. Aprovada inicialment el 29 de juliol de 2021 (BOIB n. 110, de 19.08.21).
13. Modificació 13. Aprovada definitivament el 14 de maig de 2018 (BOIB n. 63, de 22.05.18).
14. Modificació 14. Aprovada definitivament amb prescripcions el 30 d'abril de 2021 (BOIB n. 59, de 06.05.21).
15. Modificació 15. Es redacta i tramita ara.
16. Modificació 16. Aprovada inicialment el 29 de juliol de 2021 (BOIB n. 110, de 19.08.21).

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

1. L'apartat 4.4.b de la norma 2.2.02 regula les estacions de serveis de subministrament de carburants, admetent aquest ús només on s'assenyali expressament en els plànols d'ordenació. Mitjançant la modificació 10 de les NS aquest ús es va ampliar també a les parcel·les del polígon industrial i de serveis (AS-21). L'objecte d'aquesta modificació és admetre un punt de subministrament de carburants en la zonificació "Serveis" (SS), quan aquesta instal·lació sigui annexa a l'ús comercial, tallers o indústries, per la qual cosa es modifica també el règim d'usos admesos en aquesta fitxa.

2. L'apartat 4.4.c de la norma 2.2.02 regula la potència mecànica dels tallers, indústries i serveis en zona no industrial urbana d'acord amb 2 categories: les que s'instal·len en les plantes inferiors i les situades en les plantes pis d'un edifici no industrial. A més, es regula de manera diferent la potència mecànica en la zona CA1 i en la resta. Aquesta regulació específica pretén que dins de l'àmbit del conjunt històric no es puguin situar activitats que resultin molestes per als veïns i visitants.

El nucli antic (CA) actualment es divideix en zones 1 i 2 i, a més, la zona intensiva baixa I0, que no té normativa pròpia, remitent la seva regulació a la de la zona CA1 ja que originàriament formava part de la primitiva zona CA. Aquestes circumstàncies han derivat en l'aplicació de la potència mecànica de l'ús de taller o indústria també a la zona I0, en regular-se íntegrament com la zona CA1 que té limitada aquesta potència mecànica. No obstant això, en tractar-se d'una zona exterior al conjunt històric, hauria de tenir el mateix tractament que la resta de les zones que es troben dins de l'entorn de protecció del nucli antic i en les mateixes circumstàncies que aquestes, és a dir que la potència mecànica no s'assimili a la de la zona CA1 sinó a la de la resta de zones.

Per tant, es modifica aquest apartat amb la finalitat que la major limitació de potència quedi circumscrita a la zonificació CA1 dins de l'àmbit del conjunt històric.

2.2. Àmbit.

La modificació afecta:

1. A la zonificació SS dels plànols d'ordenació.
2. A les zonificacions no industrials del sòl urbà del municipi.

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

Aquesta modificació, després de la revisió del planejament, està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, i article 171 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM), que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

Aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la revisió del 2007 i la necessitat d'adaptar les normes a les necessitats actuals del municipi, és a dir:

1. La zonificació serveis es concentra sobre una zona compresa entre l'Av Tucan i els carrers de Copenhagen, de Perpinyà i Amsterdam on es concentren les activitats de serveis privades i públiques (parc de bombers) i manca de l'ús residencial. Les seves característiques i usos són similars als del polígon industrial pel que està justificat que també puguin establir-se punts de subministrament de

carburants quan, d'acord amb el que s'estableix en l'article 43.2 de la Llei 34/1988, de 7 d'octubre, segons la modificació de la Llei 11/2013, de 26 de juliol, es trobin annexos a parcel·les d'ús exclusiu comercial, inspecció tècnica de vehicles i zones o polígons industrials.

2. L'apartat 4.4.c de la norma 2.2.02 regula les condicions de l'ús no industrial en edificis mixtos en zones residencials. Quant a la potència màxima d'aquestes instal·lacions es limita en tots els casos a 10 CV i en nucli antic 1 (CA1) a 2 CV. Aquesta limitació màxima es refereix a la zona CA1 delimitada com a conjunt històric i no a la resta de zones, inclosa la zona intensiva que es regula amb els paràmetres i usos del nucli antic. Per tant, s'ha proposat afegir a la clau CA1 d'aquesta norma que la limitació de 2 CV es refereix només la zona compresa dins del "conjunt històric" i no a la resta de zones que es troben dins del seu àmbit de protecció.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB i l'apartat 3 de l'article 171 del Reglament general de la LOUS (RLOUSM), exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, les modificacions són convenients i oportunes ja que el seu objecte és actualitzar la normativa a les necessitats actuals del municipi.

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, la modificació de planejament proposada redunda en l'interès públic perquè es tracta de millora en l'aplicació i funcionalitat de la normativa urbanística.

3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, les modificacions proposades són les següents:

1. Apartat 4.4.b de la norma 2.2.02.

Com s'ha esmentat es tracta d'ampliar l'àmbit de l'ús d'estació de serveis, tal com es va configurar en la modificació 10 de les NS per al polígon industrial AS-21, també per a la qualificació "Serveis" en tractar-se d'una zona de similars característiques urbanístiques quant als usos admesos. Els paràmetres urbanístics i usos d'aquesta zona es regulen en la fitxa 74 de l'annex II de les normes urbanístiques i no admet l'ús residencial, sinó que es tracta d'una zona destinada a comerços, administratiu privat i ús industrial.

Quant a aquesta modificació, quan es va justificar la incorporació d'aquest ús a les parcel·les del polígon AS-21 en la modificació 10 de les NS, es va justificar en el següent sentit:

"L'article 43.2 de la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, regula el servei de distribució al detall de carburants i combustibles, assenyalant que el planejament no podrà regular aspectes tècnics d'aquestes instal·lacions o exigir una tecnologia concreta i que aquesta activitat serà compatible amb els usos del sòl següents: comercials individuals o agrupats, centres o parcs comercials, establiments d'inspecció tècnica de vehicles i zones o polígons industrials.

En la seva conseqüència, amb independència de la regulació dels usos d'estació de serveis que es manté com està en les NS, es proposa afegir un paràgraf que reguli el subministrament de carburants i combustibles, és a dir: les parcel·les situades en el polígon AS-21 podran incorporar entre els seus equipaments almenys una instal·lació per a subministrament de productes petrolífers a vehicles. Quant a les parcel·les comercials, situades en la resta del sòl urbà, aquest ús no es permetrà ja que prèviament

s'haurà d'efectuar un estudi detallat de la incidència de la seva implantació i després s'incorpori, en el seu cas, a una altra modificació de planejament."

En resum, es deixava oberta la possibilitat d'ampliar les zones on aquest ús estigués admès i no es va considerar adequat, sense un estudi previ de les repercussions que ocasionaria la incorporació d'aquest ús a la zonificació comercial pels següents motius:

- Es tracta de parcel·les integrades en zones d'usos mixtos eminentment residencials i turístics.
- L'ús comercial admet com a compatible l'ús residencial en la mateixa parcel·la a raó d'1 habitatge cada 500 m2 de superfície.

No obstant això, no es va contemplar aquest ús per a la zonificació "Serveis" on no s'admet l'ús residencial com a ús compatible i es tracta, a més, d'una unitat urbana de sòl urbà envoltada de vials i separada de les il·letes residencials o turístiques.

Text vigent:

b). Estació de serveis:

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

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

Text modificat:

b). Estació de serveis:

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

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

En la zonificació serveis (SS) estarà també permesa la instal·lació d'un punt de subministrament de carburant i combustible per a vehicles quan aquest sigui annex als usos: comercial, tallers i indústries.

2. Fitxa 74 de l'annex II.

Text vigent:

74. SERVEIS (SS)

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

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana/fons mínims (m): 10/10

2. Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Altura reguladora màxima (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a partions (m): 0 i 3 en SS (*)
- Superfície mínima de jardins privats (%): 20
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m² d'edificació).

3. En el cas d'acollir-se l'edifici a l'ús exclusiu d'aparcaments l'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100 % i l'edificabilitat serà la que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i altura. Aquests edificis estaran també excepcionats del compliment del tractament previst per als espais lliures privats de parcel·la.

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

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial i administratiu.
- Equipaments (S, B, P): Administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (A, B, D), magatzems (A, B, D) i parcs i tallers (A, B, C, D).
- Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) i 3 (A, B, C).

5. Condicions específiques del usos admesos.

Es permetrà l'ús residencial unifamiliar (només un habitatge) al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.

Text modificat:

74. SERVEIS (SS)

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

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana/fons mínims (m): 10/10

2. Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Altura reguladora màxima (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a partions (m): 0 i 3 en SS (*)
- Superfície mínima de jardins privats (%): 20
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m² d'edificació).

3. En el cas d'acollir-se l'edifici a l'ús exclusiu d'aparcaments l'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100 % i l'edificabilitat serà la que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i altura. Aquests edificis estaran també excepcionats del compliment del tractament previst per als espais lliures privats de parcel·la.

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

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial i administratiu.
- Equipaments (S, B, P): Administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (A, B, D), magatzems (A, B, D) i parcs i tallers (A, B, C, D).
- Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) i 3 (A, B, C).

5. Condicions específiques del usos admesos.

Es permetrà l'ús residencial unifamiliar (només un habitatge) al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.

Es permetrà un punt de subministrament de carburant i combustible per parcel·la segons s'estableix en l'apartat 4.4.b de l'article 2.2.02.

3. L'apartat 4.4.c de la norma 2.2.02.

Aquest apartat regula la potència mecànica dels tallers, indústries i serveis en zona no industrial urbana d'acord amb 2 categories:

- Indústries situades en les plantes inferiors, és a dir soterrani i planta baixa.
- Industrial situades en les plantes pis.

No obstant això, l'aprovació de l'ordenança de renous el 28 d'abril de 2014 (BOIB n. 77, de 07.06.14) va suposar l'adaptació parcial en la modificació 7 de les NS, aprovada el 19 de febrer de 2019, de la normativa urbanística quant a les activitats musicals en les zones residencials intensives i semi intensives.

Ara, es proposa modificar i precisar que la limitació de la potència a 2 CV per a la instal·lació de tallers, indústries i activitats de serveis en edificis no industrials en el nucli urbà, que figura en aquest apartat de la norma 2.2.02, es refereix a l'àmbit comprès dins de la delimitació de conjunt històric.

Text vigent:

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

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

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 en la zona CA-1 i 10 en la resta.
- Superfície màxima: 300 m².
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

c.2). En plantes pis d'edifici no industrial:

- Sense molèsties per als altres usos.

- Potència mecànica màxima (CV): 1 en la zona CA-1 i 5 en la resta.
- Superfície màxima: 150 m².
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

Text modificat:

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

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

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 *en l'àmbit del conjunt històric de la zona CA-1* i 10 en la resta.
- Superfície màxima: 300 m²
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

c.2). En plantes pis d'edifici no industrial:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 1 *en l'àmbit del conjunt històric de la zona CA-1* i 5 en la resta.
- Superfície màxima: 150 m².
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba 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)*.

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions.

Fins a aquesta adaptació, regeix per a Mallorca l'article 153 del RLOUSM que determina que les modificacions no estructurals del planejament les aprovarà definitivament el propi ajuntament sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Alcúdia compta amb 20.651 habitants (2021), encara que serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació té o no el caràcter de estructurant i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

D'altra banda, també s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el

planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

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 aquest cas les modificacions no afecten l'aprofitament i a la densitat i si als usos del sòl per la qual cosa, si escau, serà necessari incorporar la relació de propietaris afectats o titulars d'altres drets reals de les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació (veure annex a la memòria). No obstant això, en tractar-se d'unes normes generals que no incideixen sobre particulars concrets no és necessària la seva incorporació.

Avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte.

L'article 20 de la Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació (BOE n. 167, de 13.07.22), d'acord amb l'assenyalat anteriorment, estableix el següent:

“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.”

A més, d'acord amb l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible, la sentència del TS de 10 de desembre de 2018, els plans han d'incloure un apartat que valori l'impacte de gènere i el principi d'igualtat de tracte. A més, l'article 31.3 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes (BOE n. 71, de 23.03.07), estableix expressament:

“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). Avaluació de l'impacte de gènere.

L'avaluació de l'impacte de gènere ha de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. En aquest sentit el planejament no ha de suposar la modificació d'aquesta situació. L'article 5 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, estableix que la perspectiva de gènere s'ha d'incorporar en totes les polítiques dels poders públics de les Illes Balears i l'article 57 que el planejament urbanístic han d'integrar la perspectiva de gènere i fomentar la participació de les dones, així com que s'hauran de tenir en consideració les necessitats dels diferents grups socials i tipus d'estructures familiars, afavorint l'accés en condicions d'igualtat als diversos serveis i infraestructures urbanes.

En aquest cas, segons s'han descrit anteriorment i s'exposa seguidament, les modificacions del planejament, no suposen afecció en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes.

La modificació de la norma 2.2.02 té per objecte, d'una banda, permetre la instal·lació d'un punt de subministrament de carburant com a ús annex al comercial, tallers i indústries en la zonificació SS i per l'altra regular la limitació de la potència mecànica dels tallers i indústries dins del conjunt històric, per la qual cosa no tenen relació amb el gènere.

Per tant, aquestes modificacions no són contràries al principi d'igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes.

b). Principi d'igualtat de tracte.

Quant al principi d'igualtat de tracte, aquest es troba garantit en els articles 7.4 i 9.2 de la CE que obliga els poders públics a promoure les condicions de llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integren perquè aquestes siguin reals i efectives, així com atribueixen a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'igualtat respecte a la dona que garanteixi la seva participació lliure i eficaç en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural. A més, segons l'article 39.3 de la LUIB, la seva justificació ha de formar part de la memòria social del pla general que és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge i d'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere.

D'acord amb aquest principi, totes les persones tenen dret a la ciutat sense discriminacions de gènere, edat, condicions de salut, ingressos, nacionalitat, ètnia, condició migratòria, orientació política, religiosa o sexual, així com a preservar la memòria i la identitat cultural de conformitat amb els principis i normes que s'estableixen en la "*Carta mundial pel dret a la ciutat*".

En resum, segons el principi d'igualtat de tracte i oportunitats, la nova ordenació urbanística que es projecta no ha d'afectar al fet que el conjunt de la ciutadania que habita la ciutat pugui usar-la, desenvolupar-se i gaudir de la mateixa en condicions d'igualtat i oportunitats. Aquest dret comporta, a més i de manera particular, el deure d'atendre aquells ciutadans que per diverses circumstàncies (edat, salut, vulnerabilitat o altres raons), presenten majors dificultats per a desenvolupar-se en la mateixa en condicions d'igualtat. A aquest efecte, segons s'ha assenyalat, s'haurà d'atendre la vigent Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.

En qualsevol cas, aquestes modificacions del planejament, segons s'han exposat en aquesta memòria, no afecta l'impacte de gènere ni al principi d'igualtat de tracte. A més, quant a la planificació de l'ordenació urbanística, s'han pres en consideració les necessitats de mobilitat dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars amb la finalitat d'afavorir les connexions dins del sòl urbà consolidat i l'accés, en condicions d'igualtat, als diferents serveis i equipaments proposats, segons els

següents criteris:

- Les modificacions de normes pretenen actualitzar i millorar els serveis, així com la utilització de la ciutat pels habitants. La modificació de la norma 2.2.02 possibilitarà la implantació d'un punt de subministrament de carburant com a ús annex al comercial, tallers i indústries en la zonificació SS, la qual cosa suposarà diversificar aquest servei públic. A més, es tracta d'una adaptació a la legislació estatal.
- La correcció de la limitació de la potència mecànica dins del conjunt històric també és una norma que afavoreix la utilització de la ciutat.

En tot cas, durant la tramitació, la modificació del planejament se sotmet a exposició pública a fi de que aquests col·lectius puguin participar en el procés participatiu, i, a més, se sol·licita l'informe preceptiu sobre impacte de gènere a emetre per la Conselleria de Presidència (Institut Balear de la Dona).

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM:

Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

A l'efecte del seu compliment, com s'ha assenyalat anteriorment, ens trobem que aquesta modificació ha d'incloure la identitat dels titulars particulars afectats a l'ésser una alteració dels usos admesos. No obstant això, com es justifica en l'annex a aquesta memòria, en tractar-se de l'alteració general que no afecta propietaris concrets, aquestes modificacions no requereixen d'aquest compliment.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Seràn circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB i 81 del RLOUSM, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. Pla territorial insular de Mallorca.

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

D'altra banda, el planejament d'Alcúdia es troba adaptat al referit PTIM des de l'1 de febrer de 2007 (BOIB n. 33, de 03.03.07).

4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar definitivament el 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20). Aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics ni impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT.

5. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19). No obstant això, a l'efecte de l'assenyalat en l'article 6, aquestes modificacions de planejament no l'afecten pel que no és necessària la seva justificació.

En tot cas, el PECMA situa el nucli d'Alcúdia en zona de nivell 5 (límit màxim de superfície comercial: 700 m2) i el del Port d'Alcúdia en zona de nivell 3 (límit màxim de superfície comercial: 4.000 m2).

Les modificacions no alteren la superfície comercial actualment permesa que, a més, està limitada pel PECMA i les determinacions del qual són vinculants per al planejament.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

No existeix modificació de la documentació gràfica del planejament.

04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació puntual no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent. Quant al programa d'actuació, les NS manquen del referit programa d'actuació.

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB i 81 del RLOUSM, han previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

Aquesta modificació no suposa l'alteració de cap sector de transformació urbanística pel que no és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica.

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei

avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

“1. Ordinària.

a). Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b). Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a. Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b. S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a). Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a). Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b). Les modificacions de plans o programes que, malgrat no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de

població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."

En aquest cas, en tràmit d'aprovació inicial, se sol·licitarà a la Comissió de Medi Ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica atès que es tracta de modificacions que no estan incloses en els supòsits anteriors d'avaluació ambiental estratègica ordinària ni simplificada.

Finalment, en cas d'estar subjecta a avaluació, simplificada o ordinària, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental previstes en la LUIB.

07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB i 82 del RLOUSM, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Alcúdia, signat en la data de la signatura electrònica.

NORMES URBANÍSTIQUES

NORMA 2.2.02

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBAIS I DETALLATS

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

1. Residencial.

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

1.1. Habitatge unifamiliar:

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

1.2. Edifici plurifamiliar:

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

2. Serveis o terciari.

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

2.1. Comercial:

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

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

- L'existència d'un vial o espai lliure, preexistent o no, públic o privat, l'objectiu principal del qual sigui assegurar la circulació interna entre els diferents establiments comercials, per a ús exclusiu dels clients i del personal dels establiments.
- L'existència d'una àrea o àrees d'estacionament comú o contigües als diferents establiments que no prohibeixin la circulació de vianants entre aquestes.
- Estar units per una estructura jurídica comuna, controlada directa o indirectament almenys per un associat o que disposin d'una adreça, de dret o de fet, comú.
- L'existència d'un perímetre comú delimitat.

La densitat comercial màxima del municipi en metres quadrats de superfície construïda per zones o barris, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m², serà el resultat de multiplicar la població equivalent per un determinat percentatge.

2.2. Administratiu privat:

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

2.3. Turístic:

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

2.4. Establiments públics:

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

3. Equipaments.

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

3.1. Cultural-docent.

a). Soci cultural:

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

b). Docent:

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

3.2. Sanitari-assistencial:

a). Sanitari:

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

b). Assistencial:

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

3.3. Administratiu-institucional:

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

3.4. Esportiu:

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

3.5. Seguretat:

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

3.6. Religios:

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

3.7. Cementiri:

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

3.8. Recreatiu:

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

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

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

3.9. Municipal divers:

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

4. Activitats i instal·lacions complementàries.

4.1. Abastiment:

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

4.2. Magatzems:

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

4.3. Transports:

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

4.4. Parcs i tallers.

a). Aparcament de vehicles:

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

b). Estació de serveis:

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

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

En la zonificació serveis (SS) estarà també permesa la instal·lació d'un punt de subministrament de carburant i combustible per a vehicles quan aquest sigui annex als usos: comercial, tallers i indústries.

c). Tallers:

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

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

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

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 en l'àmbit del conjunt històric de la zona CA-1 i 10 en la resta.
- Superfície màxima: 300 m²
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

c.2). En plantes pis d'edifici no industrial:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 1 en l'àmbit del conjunt històric de la zona CA-1 i 5 en la resta.
- Superfície màxima: 150 m².
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

4.5. Instal·lacions infraestructurals:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Comunicacions i telecomunicacions:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades).

Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

5. Industrial o secundari.

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

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

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

6. Espais lliures.

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

6.1. Espais lliures d'ús i domini públics:

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

6.2. Espais lliures privats:

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

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

74. SERVEIS (SS)

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

- Parcel·la mínima (m2): 200

- Façana/fons mínims (m): 10/10

2. Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Altura reguladora màxima (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a partions (m): 0 i 3 en SS (*)
- Superfície mínima de jardins privats (%): 20
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m² d'edificació).

3. En el cas d'acollir-se l'edifici a l'ús exclusiu d'aparcaments l'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100 % i l'edificabilitat serà la que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i altura. Aquests edificis estaran també excepcionats del compliment del tractament previst per als espais lliures privats de parcel·la.

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

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial i administratiu.
- Equipaments (S, B, P): Administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (A, B, D), magatzems (A, B, D) i parcs i tallers (A, B, C, D).
- Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) i 3 (A, B, C).

5. Condicions específiques del usos admesos.

Es permetrà l'ús residencial unifamiliar (només un habitatge) al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.

Es permetrà un punt de subministrament de carburant i combustible per parcel·la segons s'estableix en l'apartat 4.4.b de l'article 2.2.02.