



EXCM. AJUNTAMENT DE POLLENÇA

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE POLLENÇA
MODIFICACIÓ RELATIVA A LA CLASSIFICACIÓ DEL SECTOR
URBANITZABLE UP4B COM A SÒL URBANITZABLE
DIRECTAMENT ORDENAT (SUDO-UP4B)**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROBACIÓ 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

RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

PLÀNOLS

- 01. INFORMATIUS
 - INF-01. SITUACIÓ
 - INF-02. FOTO AÈRIA
 - INF-03. PGOU VIGENT
 - INF-04. ÀMBIT SOBRE EL PTIM
 - INF-05. TOPOGRÀFIC DE L'ÀMBIT
 - INF-06. CADATRALS DE L'ÀMBIT
 - INF-07. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
 - INF-08. INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
- 02. D'ORDENACIÓ
 - ORD-00. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
 - ORD-01. PLANTA. PERFILS
 - ORD-02. SECCIONS TRANSVERSALS
 - ORD-03. SECCIONS CALLES

ORD-04. ZONIFICACIÓ
ORD-05. SERVITUDS DE PROTECCIÓ. AERONÀUTIQUES
ORD-06. XARXA D'AIGUA POTABLE
ORD-07. XARXA DE REG
ORD-08. RE DE SANEJAMENT
ORD-09. XARXA DE TELEFONIA I TELECOMUNICACIONS
ORD-10. XARXA DE PLUVIALS
ORD-11. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC
ORD-12. XARXA D'ALTA I MITJANA TENSIÓ

ESTUDI D'ACCESSIBILITAT I MOBILITAT

MEMÒRIA

01. ANTECEDENTS
02. NORMATIVA I CRITERIS DE MOBILITAT
03. PROPOSTA D'ACCESSIBILITAT I MOBILITAT

PLÀNOLS

MOB-01. XARXA VIÀRIA
MOB-02. SECCIONS VIÀRIES TIPUS
MOB-03. ANÀLISI DE LA MOBILITAT
MOB-04. PROPOSTA D'ACCESSIBILITAT I MOBILITAT
MOB-05. DETALLS GENERALS D'ACCESSIBILITAT

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

El vigent Pla General de Pollença es va aprovar definitivament per la CPU el 14 de setembre de 1990 i la seva adaptació al POOT, es va aprovar amb prescripcions el 5 de maig de 2008 (BOIB n. 83, de 14.06.08). La seva revisió es troba actualment en fase d'aprovació inicial des del 19 de maig de 2014 (BOIB n. 70, de 22.05.14).

Aquest PGOU classificava el sector urbanitzable programat 4B de tipus industrial, situat al costat del nucli de Pollença i la norma 143 del mateix regulava les condicions per al desenvolupament d'aquest sector.

El 24 d'abril de 1998 la CIUM va aprovar definitivament amb prescripcions la modificació del PGOU que dividia el sector urbanitzable UP4 en dos subsectors a l'efecte de facilitar el seu desenvolupament, denominats UP4A i UP4B.

El 28 de maig de 1999 la CIUM va aprovar definitivament la modificació del PGOU relativa al canvi d'usos en l'àmbit del sector UP4

El 17 de novembre de 2000 es va aprovar definitivament amb prescripcions la modificació del sector UP4B del PGOU quant a la reducció del seu àmbit com a conseqüència de la delimitació de la LEN de les àrees d'alzinar i altres ajustos als límits de propietat. Això va suposar modificar l'apartat relatiu al desenvolupament del pla parcial que regulava la norma 143, quedant redactat de la següent forma:

"1.- Situació i superfície.

Està situat en els voltants de Pollença, entre la carretera PM-220 i el Torrent de Sant Jordi, amb una extensió de 7,04 Has.

2.- Ordenació

Delimitació de sectors

Àrea d'Alzinar: 0,72 Has.

UP4B: 5,20 Has.

SNU: 1,29 Has.

Total: 7,04 Has

Àrea d'alzinar, sòl no urbanitzable d'especial protecció. Norma 175 del Pla General de Pollença.

SNU, sòl no urbanitzable com SNU agrícola ramadera intensiva, norma 177 del Pla General.

Respecte a la situació de les parcel·les i edificacions existents, queden disconformes en el Pla General per no complir la parcel·la mínima de 14.000 m2, per tant, és aplicable la norma 16 del propi Pla General.

UP4-B Sector destinat a indústries, tallers i magatzems.

El Pla Parcial que desenvolupi el planejament, haurà de complir els següents condicionants:

- Impedir l'accés directe de les parcel·les a la carretera PM-220 de Pollença al Port.*
- Les indústries i serveis existents en l'àrea hauran d'integrar-se en el conjunt i assegurar la seva comunicació des de l'interior del polígon eliminant els accessos directes des de la carretera PM-220.*
- Els límits del polígon hauran de dotar-se d'un tractament vegetal que minori l'impacte paisatgístic.*
- Les vies de trànsit rodat constaran com a mínim de dos carrils, aparcament i voreres suficients per a l'arbratge.*

L'ordenació haurà de respectar els següents paràmetres.

- Edificació global màxima: 0,6 m/m² (zero coma sis metre quadrat de sòl).
- Màxima proporció de superfície de parcel·les: 65%.
- Aparcaments: mínims d'una plaça per cada 100 metres quadrats d'edificació.

Usos terciaris:

- Percentatge mínim de superfície destinada a equipament del polígon,

Zones verdes: 10%

Parc esportiu: 2%

Equipament social: 2%

- Ocupació màxima de parcel·la: 70%

- Altura reguladora màxima: 6,5 m. (pb+ 1 pp)

- Altura màxima: 9 m (coronació coberta)

El Pla Parcial desenvoluparà una Ordenança estètica especial per a les edificacions que configuren les façanes del polígon a la carretera PM - 220 i al nou vial paral·lel al torrent de Sant Jordi.

3.- Població i superfície edificable màxima.

L'ús d'habitatge sol es permet lligat a l'ús principal, per a vigilància i manteniment en un únic habitatge de superfície edificable màxima de 150 m², en instal·lacions de més de 1.000 m² edificats d'ús d'indústria, magatzems o tallers.

La superfície màxima de sostre edificable lucratiu serà de 30.207,60 m².

L'aprofitament total màxim no lucratiu, destinat als equipaments públics de cessió gratuïta; serà de 3.000 m² de superfície de sostre edificable.

4.- Obligacions del promotor en relació al sistema de sanejament.

Les aigües residuals del sector es conduiran al sistema municipal de sanejament, havent de contribuir els seus promotors al finançament de les obres municipals d'ampliació, millora o nova implantació de col·lectors, bombament, estacions depuradores, etc., que la seva incorporació exigeixi, en proporció a la població equivalent total del sector (capacitat de població més població equivalent a l'efecte de generació d'aigües residuals d'usos diferents del d'habitatge o allotjament turístic).

5. Manera d'execució de les obres d'urbanització.

L'execució de les obres d'urbanització es realitzarà pel sistema de compensació, el qual té per objecte la gestió i execució de la urbanització pels mateixos propietaris del sòl comprès en el perímetre d'aquest, amb solidaritat de beneficis i càrregues, constituïts en Junta de Compensació a tenor de les regles contingudes en La Llei del Sòl i Reglament de Gestió Urbanística.

Per al sector UP4-B es redactarà el corresponent Pla Parcial d'Ordenació."

Finalment, la CIUM de 14 i 15 d'octubre de 1999 va aprovar definitivament amb prescripcions el pla parcial del sector UP4A i el 18 d'octubre de 2002 la modificació d'aquest pla parcial relativa a l'equipament públic. En aquest acord d'aprovació definitiva la CIUM va imposar les següents prescripcions:

"Aprovar definitivament el Pla Parcial Sector UP4-A com a Polígon Industrial del PGOU de Pollença, tot subjectant-lo a les següents prescripcions:

1ª El projecte d'urbanització haurà d'esser informat favorablement per la Direcció General del Règim Hidràulic respecte a l'afecció de la zona de servitud del torrent de Sant Jordi, com

també tenir l'autorització de la Junta d'Aigües per a l'abocament de les aigües pluvials al torrent;

2ª El projecte d'urbanització haurà d'esser informat favorablement per la Conselleria de Foment respecte al compliment de la Llei 5/90, de carreteres de la CAIB (art. 33), com també respecte el tipus de senyals a col·locar i la garantia que les aigües de pluja no vessaran a la carretera; i

3ª No es podrà publicar, si s'escau, l'acord aprovatori mentre no es tingui constància de la presentació davant l'Ajuntament de l'aval pel 6% del cost de les obres d'urbanització.”

02.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1.- Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és el següent:

El PGOU vigent classifica un sector urbanitzable de tipus industrial denominat UP4B que la disposició addicional setzena 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, ha desclassificat de forma automàtica per no disposar de planejament de desenvolupament aprovat o en tràmit en la data d'aprovació d'aquesta llei i no trobar-se encara el PGOU adaptat a les DOT.

Disposició addicional setzena

Mesures de desclassificació de sòl de desenvolupament urbà no transformat

A l'entrada en vigor d'aquesta llei, en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, quedaran automàticament classificats com a sòl rústic amb qualificació de sòl rústic comú, els terrenys de qualsevol ús que, en instruments de planejament no adaptats a les Directrius d'ordenació territorial estiguin en alguna de les següents situacions:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a vuit anys.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat o com a sòl apte per a la urbanització que, incomplint els terminis establerts en el planejament general respectiu, no estiguin tramitant el corresponent planejament parcial. En cas que el planejament general no hagués previst terminis, s'entendrà que s'incompleixen aquests terminis quan hagin transcorregut vuit anys des de la vigència del planejament general que va preveure el polígon o sector respectiu.

3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que, malgrat disposar de planejament parcial definitivament aprovat, no estiguin tramitant el projecte d'urbanització corresponent, en els terminis que preveu el planejament general o el planejament parcial. En cas que aquests planejaments no haguessin previst terminis, s'entendrà que s'incompleixen aquests terminis quan hagin transcorregut quatre anys des de la vigència del planejament parcial.

A l'efecte d'aquesta disposició s'entendrà que un pla parcial o projecte d'urbanització està en tramitació quan, havent superat el tràmit de l'aprovació inicial, no ha estat resolt definitivament.

La modificació o la revisió del planejament general corresponent assignarà el règim urbanístic als terrenys afectats per aquesta disposició d'acord amb el model territorial que proposi, sense que això impedeixi l'atribució de la classificació de sòl urbanitzable dins dels límits de creixement i condicions que determinin els instruments d'ordenació territorial.

L'objecte d'aquesta modificació puntual del PGOU és la classificació de nou, de forma expressa, d'aquest sector, encara que ara com a sòl urbanitzable directament ordenat a l'efecte de no requerir en un futur de pla parcial per al seu desenvolupament.

2.2.- Àmbit.

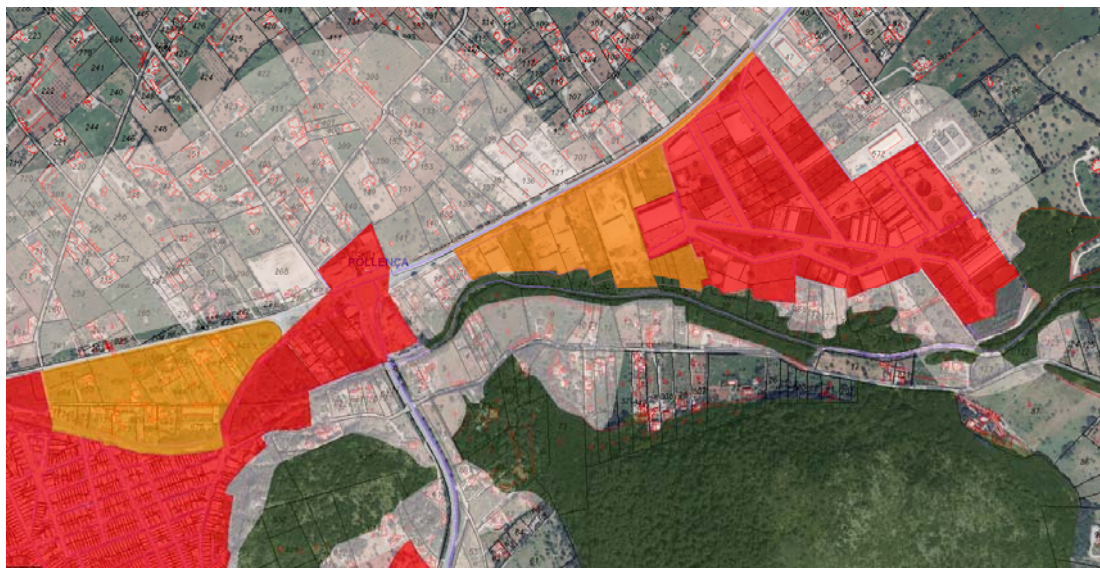
L'àmbit d'aquesta modificació del planejament és el mateix que l'actual sector urbanitzable UP-4B del vigent PGOU. Això suposa una superfície del nou sector urbanitzable directament ordenat de: 4,98 ha (segons mesurament topogràfic).

03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1.- General.

Aquesta modificació 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 vigència del PGOU i la necessitat de disposar d'aquest sector industrial que acollirà activitats ja existents (actualment en sòl rústic com a conseqüència de la desclassificació de la LUIB) i noves, a més de donar continuïtat i completar la trama urbana de l'actual sector UP-4A.



Situació de l'actual sector urbanitzable UP-4B entre el sòl urbà del nucli i el del sector UP-4A ja desenvolupat i incorporat al sòl urbà

La modificació que es proposa és necessària, a més, pels següents motius:

Com ja s'ha assenyalat anteriorment, aquest sector en el PGOU està classificat sòl urbanitzable programat encara que, fins avui, no ha estat desenvolupat i això malgrat existir dins del seu àmbit diverses edificacions amb activitat industrial. El planejament l'havia incorporat com a part del sector 4 que es trobava dividit en 2 fases de les quals es troba desenvolupada i ja incorporada al sòl urbà la corresponent a la primera: UP4A. No obstant això, la segona: UP4B, com a resultat de la desclassificació genèrica realitzada per la LUIB, ha passat a sòl rústic ja que s'han incomplert els terminis previstos en el PGOU (1r quadrienni) i, a més, no trobar-se encara adaptat a les DOT. Aquesta divisió en 2 fases es duc a terme, a sol·licitud dels propietaris del sòl, mitjançant la modificació del PGOU, aprovada definitivament el 24 d'abril de 1998,

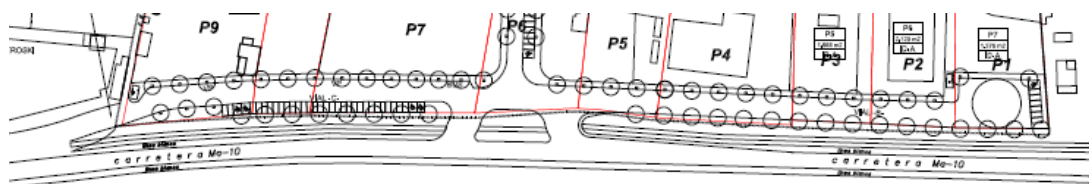
que va aprofitar per a adequar els límits del SUP a la delimitació de les àrees d'alzinar derivada de la LEN i ajustar-los a les propietats reals. D'aquesta forma es donava viabilitat al seu desenvolupament pel sistema de compensació (abans per cooperació). No obstant això, només es va arribar a aprovar el pla parcial de l'àmbit UP4A el 14 i 15 d'octubre de 1999 (BOCAIB n. 9, de 20.01.00) i no el de l'altre sector (UP4B).

Per això, és necessari tornar a classificar-ho i completar així la fase UP4A del sector 4 inicial, a més de regularitzar les industrials existents dins del seu àmbit. No obstant això, manca de sentit la seva classificació com a urbanitzable atès que això requeriria, una vegada aprovada definitivament dita modificació, del desenvolupament mitjançant un pla parcial. La LUIB ha previst en l'article 42.2.c, en els casos que el planejament general ja prevegi un grau de desenvolupament suficient, la seva classificació com a urbanitzable directament ordenat.

Finalment, aquesta classificació, com es justificarà més endavant, no està subjecta a la limitació de sòl industrial imposada per la norma 8 del Pla territorial insular de Mallorca.

Així doncs, la modificació consisteix en classificar el sector UP4B del PGOU vigent que, com s'ha esmentat, es troba actualment desclassificat, com a sòl urbanitzable directament ordenat amb la denominació de: SUDO-UP4B. Per a això es modifica la documentació gràfica del Pla, així com s'incorpora una fitxa que regula urbanísticament els paràmetres del sòl inclòs dins del seu àmbit.

S'adjunta un plànol informatiu de propietats (INF-07) aixecat a partir de les parcel·les cadastrals. Les actuacions públiques dins de l'àmbit del polígon es duran a terme sobre sòl privat si bé les obres corresponents a l'accés des de la carretera ho seran sobre sòl de titularitat pública del Consell de Mallorca.



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, la modificació és convenient i oportuna ja que el seu objecte té una finalitat concurrent amb els interessos públics en completar la trama urbana industrial i de serveis ja existent, dotar la zona nous aparcament públics i obtenir, a més de les dotacions públiques pròpies d'un pla parcial (zones verdes i equipaments), una parcel·la industrial i de serveis equivalent al 15% de l'aprofitament mitjà ponderat del sòl lucratiu del sector.

L'accés al sector des de la carretera Ma-10 és per un únic punt que el connecta amb un vial secundari transversal que també dona accés al sector UP4A. Això és convenient per a l'interès públic en millorar l'accessibilitat a l'altre sector. A més, aquesta zona, coincident amb l'àrea de protecció territorial (APT) de carreteres, es qualifica com a sistema general viari amb arbratge per el que es pretén crear una

barrera visual des de la carretera i una zona d'aparcaments públic que serveixi també com a dotació de places al servei de l'entorn més pròxim. Finalment, la parcel·la destinada a equipament públic de cessió, així com l'espai lliure públic, se situen al Nord en el lloc més pròxim al sector UP4A per a possibilitar el seu ús conjunt.

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 proposta redunda en l'interès públic.

Com ja s'ha assenyalat anteriorment, existeix ja part del sector 4 desenvolupat i incorporat al sòl urbà i la nova classificació d'aquest subsector suposa la seva connexió amb el sòl urbà residencial, a més de l'obtenció de noves dotacions públiques. Això contribuirà, d'una banda, a concentrar i consolidar l'activitat industrial i de serveis i per una altra al desenvolupament econòmic del municipi.

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

Com s'ha esmentat als apartats anteriors, la modificació proposada és la següent:

1. Modificar els plànols del PGOU vigent per a classificar l'actual sector urbanitzable programat UP-4B com a urbanitzable directament ordenat (SUDO-4B).
2. Afegir al planejament la documentació gràfica que completarà la planificació urbanística d'aquest sector perquè no requereixi pla parcial i pugui desenvolupar-se directament mitjançant un projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
3. Com s'ha assenyalat anteriorment, el PGOU de 1990 havia previst en la norma 143 la següent ordenació del sector urbanitzable UP4B:

"1.- Situació i superfície.

Està situat en els voltants de Pollença, entre la carretera PM-220 i el Torrent de Sant Jordi, amb una extensió de 7,04 Has.

2.- Ordenació.

Delimitació de sectors

Àrea d'alzinar: 0,72 Has.

UP4B: 5,20 Has.

SNU: 1,29 Has.

Total: 7,04 Has

Àrea d'alzinar, sòl no urbanitzable d'especial protecció. Norma 175 del Pla General de Pollença.

SNU, sòl no urbanitzable com SNU agrícola ramadera intensiva, norma 177 del Pla General. Respecte a la situació de les parcel·les i edificacions existents, queden disconformes en el Pla General per no complir la parcel·la mínima de 14.000 m², per tant, és aplicable la norma 16 del propi Pla General.

UP4-B Sector destinat a indústries, tallers i magatzems.

El Pla Parcial que desenvolupi el planejament, haurà de complir els següents condicionants:

- *Impedir l'accés directe de les parcel·les a la carretera PM-220 de Pollença al Port.*
- *Les indústries i serveis existents en l'àrea hauran d'integrar-se en el conjunt i assegurar la seva comunicació des de l'interior del polígon eliminant els accessos directes des de la carretera PM-220.*

- Els límits del polígon hauran de dotar-se d'un tractament vegetal que minori l'impacte paisatgístic.
- Les vies de trànsit rodat constaran com a mínim de dos carrils, aparcament i voreres suficients per a l'arbratge.

L'ordenació haurà de respectar els següents paràmetres.

- Edificació global màxima: 0,6 m/m² (zero coma sis metre quadrat de sòl).
- Màxima proporció de superfície de parcel·les: 65%.
- Aparcaments: mínims d'una plaça per cada 100 metres quadrats d'edificació.

Usos terciaris:

- Percentatge mínim de superfície destinada a equipament del polígon,
Zones verdes: 10%
Parc esportiu: 2%
Equipament social: 2%
- Ocupació màxima de parcel·la: 70%
- Altura reguladora màxima: 6,5 m. (pb+ 1 pp)
- Altura màxima: 9 m (coronació coberta)

El Pla Parcial desenvoluparà una Ordenança estètica especial per a les edificacions que configurin les façanes del polígon a la carretera PM - 220 i al nou vial paral·lel al torrent de Sant Jordi.

3.- Població i superfície edificable màxima.

L'ús d'habitatge sol es permet lligat a l'ús principal, per a vigilància i manteniment en un únic habitatge de superfície edificable màxima de 150 m², en instal·lacions de més de 1.000 m² edificats d'ús d'indústria, magatzems o tallers.

La superfície màxima de sostre edificable lucratiu serà de 30.207,60 m².

L'aprofitament total màxim no lucratiu, destinat als equipaments públics de cessió gratuïta; serà de 3.000 m² de superfície de sostre edificable.

4.- Obligacions del promotor en relació al sistema de sanejament.

Les aigües residuals del sector es conduiran al sistema municipal de sanejament, havent de contribuir els seus promotors al finançament de les obres municipals d'ampliació, millora o nova implantació de col·lectors, bombament, estacions depuradores, etc., que la seva incorporació exigeixi, en proporció a la població equivalent total del sector (capacitat de població més població equivalent a l'efecte de generació d'aigües residuals d'usos diferents del d'habitatge o allotjament turístic).

5. Manera d'execució de les obres d'urbanització.

L'execució de les obres d'urbanització es realitzarà pel sistema de compensació, el qual té per objecte la gestió i execució de la urbanització pels mateixos propietaris del sòl comprès en el perímetre d'aquest, amb solidaritat de beneficis i càrregues, constituïts en Junta de Compensació a tenor de les regles contingudes en La Llei del Sòl i Reglament de Gestió Urbanística.

Per al sector UP4-B es redactarà el corresponent Pla Parcial d'Ordenació."

No obstant això, l'adaptació al POOT del PGOU de 1990 ha previst en l'esmentada norma 143 la següent regulació quant als dos sectors 4B:

"Norma 143.- Norma de planejament del sector UP-4 (Polígon Industrial)

S'han delimitat dues zones que es tramiten amb Plans Parciais independents:

zona A: PP aprovat inicialment 23/07/96

zona B: PP aprovat definitivament 25/09/97"

Així doncs, en tractar-se d'un sector urbanitzable directament ordenat i no ser necessària l'aprovació d'un planejament de desenvolupament, es proposa

modificar l'esmentada norma 143 amb la següent ordenació per a aquest sector:

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ:

Norma 143.- Norma de planejament del sector UP-4 (Polígon Industrial)

S'han delimitat dues zones que es tramiten amb Plans Parciais independents:

El pla parcial del sector UP4A es va aprovar definitivament amb prescripcions el 14 i 15 d'octubre de 1999.

Quant al sector UP4B es classifica com a urbanitzable directament ordenat i es regula d'acord amb les següents condicions urbanístiques:

- 1. Superfície del SUDO-UP4B: 4,98 ha*
- 2. Sector destinat a indústries, tallers, magatzems, serveis i comercial, segons fitxa d'usos annexa.*
- 3. Condicions estètiques de les edificacions:*
Seran les corresponents al sector UP- 4A
- 4. Població i superfície edificable màxima.*

L'ús d'habitatge sol es permet lligat a l'ús principal, per a vigilància i manteniment en un únic habitatge de superfície edificable màxima de 150 m2, en instal·lacions de més de 1.000 m2 edificats d'ús d'indústria, magatzems o tallers.

- 5. Obligacions del promotor en relació al sistema de sanejament.*

Les aigües residuals del sector es conduiran al sistema municipal de sanejament, havent de contribuir els seus promotors al finançament de les obres municipals d'ampliació, millora o nova implantació de col·lectors, bombament, estacions depuradores, etc., que la seva incorporació exigeixi, en proporció a la població equivalent total del sector.

- 6. Manera d'execució de les obres d'urbanització.*

L'execució de les obres d'urbanització es realitzarà pel sistema de compensació, el qual té per objecte la gestió i execució de la urbanització pels mateixos propietaris del sòl comprès en el perímetre d'aquest, amb solidaritat de beneficis i càrregues, constituïts en Junta de Compensació a tenor de les regles contingudes en la vigent legislació del sòl.

Per al sector UP4-B es redactarà el corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització.

- 7. Les obres i instal·lacions a efectuar en la zona de servitud d'ús públic i policia que s'assenyalen en la documentació gràfica hauran de complir amb la legislació d'aigües i el Pla Hidrològic de les Illes Balears. A aquest efecte serà necessària l'autorització de la DG de Recursos Hídrics.*

8. El projecte d'urbanització haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig de telecomunicacions. A aquest efecte s'hauran d'implantar conductes enterrats i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per a donar servei als edificacions previstes.

9. L'ordenació d'aquest sector es regirà per la següent fitxa urbanística:

POLLENÇA SUDO-UP4B	Superfície	Percentatge	Aprofitament	
	m2	%	m2/m2	m2/s
USOS NO LUCRATIUS				
Superfícies de viari i/o aparcaments	12.117,00	24,33%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliure públic (ELP)	4.982,00	10,00%	0,00	0,00
Superfície d'equipaments (EQ-SC i E)	2.492,00	5,00%	0,50	1.246,00
Superfície d'infraestructures (ET)	108,00	0,22%	0,90	97,20
Total usos no lucratiu	19.699,00	39,55%		1.343,20
USOS LUCRATIUS				
Superfície d'ús industrial A	30.103,00	60,45%	0,90	27.092,70
Total usos lucratiu	30.103,00	60,45%		27.092,70
ÀMBIT DEL SECTOR	49.802,00	100,00%	0,57	28.435,90
Sistema general viari	3.742,00	6,99%		
Sistema d'actuació	Compensació			
Aprofitament mitjà ponderat de cessió	15,00%			
PROGRAMACIÓ (1)	Terminis (anys)			
Aprovació estatuts i bases	2			
Aprovació projecte de reparcelació	4			
Aprovació projecte de urbanització	6			
Execució de la urbanització	8			
Inici de les obres d'edificació	10			

OBSERVACIONS:

1. Els terminis no seran acumulatius. L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per a canviar el sistema o expropiar el sòl afectat.
2. S'admetran variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.
3. Es complirà amb la prescripció 1a de l'acord d'aprovació definitiva del sector UP4A.

10. Usos admesos:

INDUSTRIAL A		GRAUS (*)				
USOS DETALLATS	GRUPS	Grandària	Situació	Nivell sonor	Densitat pot.	Potència mec.
Unifamiliar						
Plurifamiliar						
Comunitari						
Hoteles						
Indústria	1, 2, 3	Tots	1, 2, 3	3	4	5
			4, 5	4	4	5
Magatzems	1, 2, 3	Tots	Totes	3		
Tallers	1, 2, 3	Tots	1, 2, 3	3	4	5
			4, 5	4	4	5
Administratiu	1, 2, 3	1	1, 2	2		
Comercial	1, 2, 3	1, 2, 3	2, 3	2		
			4	3		
Aparcaments	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3	2		
			4	3		
Serveis automòbil	1, 2, 3	Tots	2, 3	2		
			4	3		
Docent						
Sanitari assist.						
Soci cultural						
Esportiu	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3	2		
			4	3		
Espectacles						
Salas de reunió						
Activitats recreat.						
Establiments públ.	1, 2, 3	1, 2, 3	2, 3	3		
			4	4		
Especial seguret.						
Infraestructures	1, 2, 3	Tots	1, 2, 3	2		
			4	3		

(*). Segons PGOU vigent.

GRUPS

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

GRAUS (*)

Grandària

1. Fins 150 m²
2. Més de 150 fins 300 m²
3. Més de 300 fins 1.000 m². En ús comercial: fins 1.500 m²
4. Més de 1.000 fins 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² fins 5.000 m²
6. Més de 5.000 m²

Situació

1. En qualsevol planta de l'edifici d'ús no exclusiu excepte en la situació 2
2. En planta baixa amb accés directe des de via pública i tolerància de magatzem en soterrani i semi soterrani.
En planta baixa amb accés directe des de via pública i associada a planta semi soterrani, soterrani o planta primera, amb comunicació interior i amb la projecció vertical del local en planta soterrani, semi soterrani, planta primera, inclosa com a mínim en un 80% de les seves superfície, en el local de planta baixa.
3. En edifici d'ús exclusiu adossat a un altre de diferent ús.
4. En edifici d'ús exclusiu aïllat d'uns altres de diferent ús.
5. En edifici d'ús exclusiu situat en zona d'ús preferent.

Nivell sonor	db (A) exterior	db (A) interior
Graus		
1. Nit	35	25
1. Dia	50	35
2. Nit	45	25
2. Dia	55	40
3. Nit	50	25
3. Dia	65	45
4. Nit	50	40
4. Dia	75	50

Densitat de potència

1. Fins 0,05 Kw/m²
2. Fins 0,075 Kw/m²
3. Fins 0,1 Kw/m²
4. Més de 0,1 Kw/m²

Potència Mecànica

1. Fins 5 Kw
2. Fins 20 Kw
3. Fins 60 Kw
4. Fins 100 Kw
5. Més de 100 Kw

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, Pollença compta amb 16.283 habitants (2019), 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 adicional 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 la modificació ha incidit sobre l'aprofitament, densitat o usos del sòl pel que existeix la necessitat de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

Finques inicials cadastrals:

PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE	SUPERF. REAL
P1	2653945EE0125S0001LT	2.178	2.178
P2	2653944EE0125S0002AY	2.560	2.450
P3	2653943EE0125S0001QT	2.922	2.737
P4	2653942EE0125S0001GT	5.699	5.384
P5	2653941EE0125S0001YT	4.145	4.016
P6	2653940EE0125S0001BT	6.610	5.975
P7	2653939EE0125S0001GT	14.756	14.101
P8	2653955EE0125S0001DT	2.009	2.009
P9	2653956EE0125S0001XT	4.416	4.416
P10	2653938EE0125S0001YT	650	535
P11	2653937EE0125S0001BT	764	639
P12	2653936EE0125S0001AT	744	810
P13	2653935EE0125S0000QR		
	2653935EE0125S0001WT	3.799	3.557
Camí públic		0	350
Camí públic		0	260
Vial públic		0	385
TOTAL		51.252	49.802

Titulars registrals de les finques:

PARCEL·LA	PROPIETARIS	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
20	Pedro i Xisco S.L.	2.178,00	4,46%
21	Ferro Buso S.L. i Pedro i Xisco S.L.	2.450,00	5,02%
22	Fco. Javier Cortés i Ma. Magdalena Cortes	2.737,00	5,61%
23-24	Bartolomé Reig S.A.	9.400,00	19,26%
25-26-27-28-29	Inversiones La Torreta SL	20.076,00	41,13%
30	Fco. Hernández García i Catalina C. Oliver	2.009,00	4,12%
31	Antoni Martorell Cánaves	4.416,00	9,05%
34-35	Ma. Magdalena Simó Vensala (1)	3.557,00	7,29%
36-37-38	Martí Cortes Pallicer (2)	1.984,00	4,06%
TOTAL		48.807,00	100,00%

1. Ma. Magdalena Simó Vensala, Martí Cortés Pallicer, Fco. Javier Cortés, Ma. Magdalena Cortés Solivellas

2. Martí Cortés Pallicer, Fco. Javier Cortés Solivellas, Ma. Magdalena Cortés Solivellas

Estructura de la propietat:

PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETAT	SUPERF. REAL
P1	2653945EE0125S0001LT	Pedro i Xisco S.L.	2.178,00
P2	2653944EE0125S0002AY	Ferro Buso S.L. i Pedro i Xisco S.L.	2.450,00
P3	2653943EE0125S0001QT	Fco. Javier Cortés i Ma. Magdalena Cortes	2.737,00
P4	2653942EE0125S0001GT	Bartolomé Reig S.A.	5.384,00
P5	2653941EE0125S0001YT	Bartolomé Reig S.A.	4.016,00
P6	2653940EE0125S0001BT	Inversiones La Torreta SL	5.975,00
P7	2653939EE0125S0001GT	Inversiones La Torreta SL	14.101,00
P8	2653955EE0125S0001DT	Fco. Hernández García i Catalina C. Oliver	2.009,00
P9	2653956EE0125S0001XT	Antoni Martorell Cánaves	4.416,00
P10	2653938EE0125S0001YT	Martí Cortes Pallicer (2)	535,00
P11	2653937EE0125S0001BT	Martí Cortes Pallicer (2)	639,00
P12	2653936EE0125S0001AT	Martí Cortes Pallicer (2)	810,00
P13	2653935EE0125S0000QR	Ma. Magdalena Simó Vensala (1)	3.557,00
	2653935EE0125S0001WT		
Camí públic			350,00
Camí públic			260,00
Vial públic			385,00
TOTAL			49.802,00

1. Ma. Magdalena Simó Vensala, Martí Cortés Pallicer, Fco. Javier Cortés, Ma. Magdalena Cortés Solivellas

2. Martí Cortés Pallicer, Fco. Javier Cortés Solivellas, Ma. Magdalena Cortés Solivellas

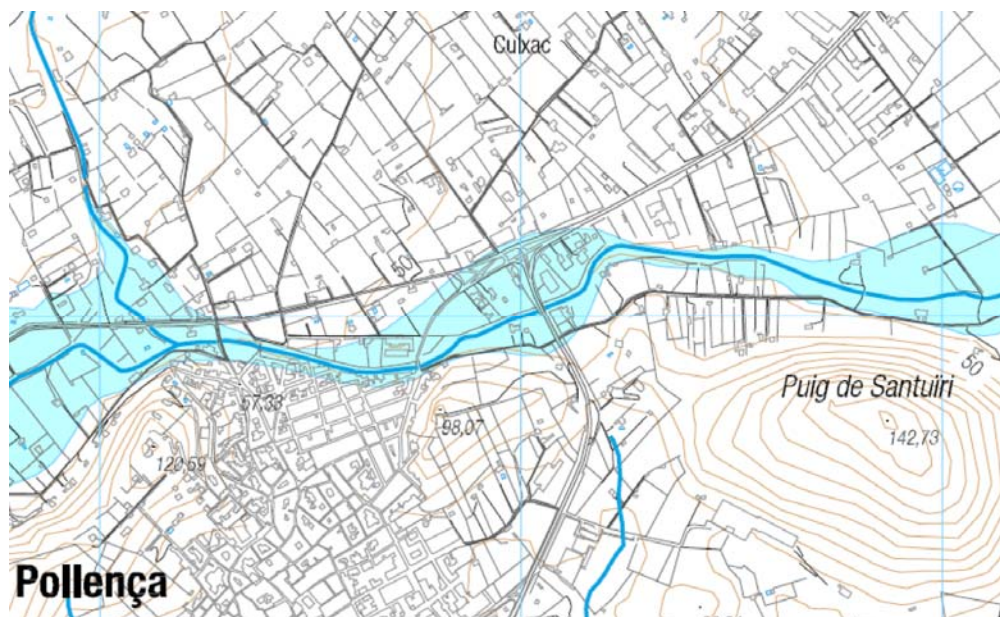
Torrent de Sant Jordi:

D'altra banda, aquest sector es troba situat entre la carretera Ma-2200 i el torrent de Sant Jordi, per la qual cosa està afectat per la servitud de protecció i zona de policia d'aquest. A aquest efecte, el projecte d'urbanització haurà d'incorporar un estudi hidrològic d'aquest.

A més, en qualsevol cas, en la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminars, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar en les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen en la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests afectes i de conformitat amb el que s'estableix en l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesura des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres,

també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.



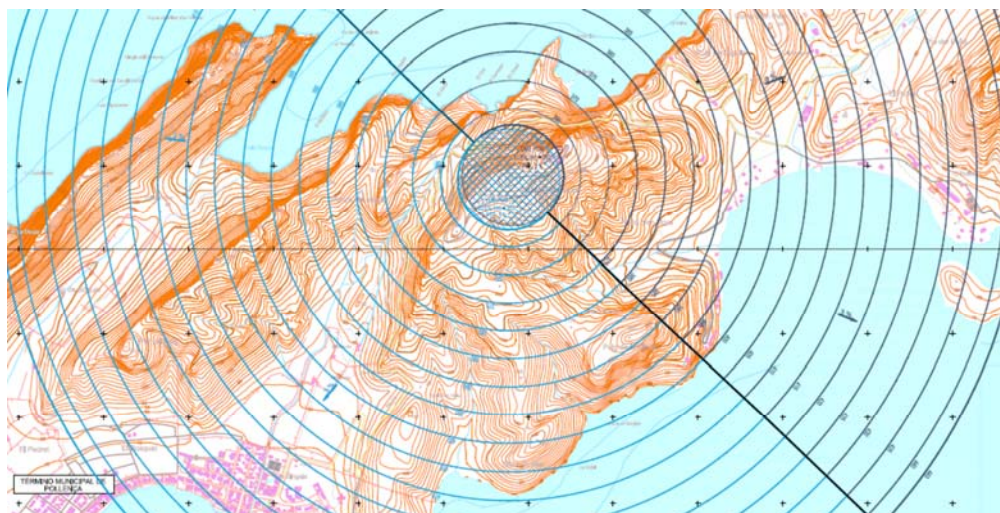
En la zona de servitud no es podrà autoritzar cap construcció, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar en la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.

Servituds aeronàutiques:

El terme municipal de Pollença es troba inclòs en les Zones de Servitud Aeronàutiques Legals i es troba afectat per la superfície de limitació d'altures i la zona de seguretat de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria.

La normativa sectorial d'aplicació, a causa de la seva existència, és la següent:

- *Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea (BOE n. 176, de 23 de julio), modificada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social (BOE n. 312, de 30 de diciembre).*
- *Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea (BOE n. 162, de 8 de julio).*
- *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (BOE n. 69, de 21 de marzo), modificado por el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE n. 204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE n. 118, de 17 de mayo).*
- *Real Decreto 372/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del VOR/DME de Pollença (BOE n. 77, de 31 de marzo de 2011).*



Les instal·lacions radioelèctriques que es troben a Pollença són les següents:

- Radiògraf omnidireccional d'alta freqüència (VOR_POS).
- Equipo mesurador de distàncies (DME_POS).

En la seva conseqüència, en zona d'afecció, representada per les línies de nivell de la superfície limitadora de l'esmentada servitud aeronàutica, les quals determinen les altures respecte del nivell de la mar que no poden sobrepassar les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o de via fèrria, tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni quedi afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972, en la seva actual redacció.

En els àmbits solapats amb la Zona de Seguretat es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements existents en ella, sense previ consentiment d'AESA, d'acord amb l'article 15.b del Decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, en la seva actual redacció.

A més, qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització d'AESA, conforme al que es preveu en l'article 16 del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques. Atès que aquestes constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap dret a indemnització, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

Segons l'article 10 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques modificat pel Reial decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal

sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de les quals AESA podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que se situïn dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i aconseguirà, entre altres:

- Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
- L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectores que puguin donar lloc a enlluernament.
- Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
- Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- L'ús de mitjan propulsió o sostingues aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

En relació amb la instal·lació d'aerogeneradors, a causa de la seva gran altura, en la qual s'ha d'incloure la longitud de les seves pales, les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, com ara antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures que pel seu funcionament requereixin ser situades en plataformes elevades, en cap cas poden incomplir la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques.

En tot l'àmbit que no es trobi situat sota la superfície limitadora de les servituds aeronàutiques establertes, l'execució de qualsevol edificació, construcció o estructura i la instal·lació dels mitjans necessaris per a realitzar-la, que s'elevin a una altura superior a cent metres sobre el terreny o sobre el nivell de la mar dins de les aigües jurisdiccionals requerirà el pronunciament previ d'AESA en relació a la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al qual disposa l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

En els àmbits del sòl rústic en els quals el terreny vulnera la superfície limitadora de la Servitud Aeronàutica, o es troba pròxima en ella, no es permeten noves construccions, instal·lacions, modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, aerogeneradors, etc.) ni augmentar l'altura de les ja existents si això pot produir vulneració d'aquesta servitud, tret que quedi acreditat, segons el parer d'AESA, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb el que s'estableix en l'article 33 del Decret 584/1972, en la seva actual redacció. A aquest efecte, els promotors de noves actuacions podran presentar un estudi aeronàutic de seguretat.

En el cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap mena de dret a indemnització per

part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que se li apliquin les condicions que, si escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

En les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció. Incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ d'AESA, conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 modificat pel Reial decret 297/2013.

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

D'acord l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible i 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.

1. Avaluació de l'impacte de gènere.

L'avaluació de l'impacte de gènere ha de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. En aquest sentit el pla no ha de suposar la modificació d'aquesta situació

En aquest cas la modificació del PGOU consisteix en la classificació d'un sector urbanitzable directament ordenat destinat a usos industrials, comercials i de servei. Aquest sector ja es trobava classificat com a urbanitzable en el PGOU vigent encara que, a conseqüència de la falta d'aprovació definitiva del pla parcial en tràmit, ha estat desclassificat "*ex lege*" per la disposició addicional setzena de la LUIB i classificat com a sòl rústic.

Aquesta modificació del PGOU, tal com s'exposa en aquesta memòria, pretén de nou la seva classificació com a sector urbanitzable a l'efecte de que no desaparegui un sector destinat exclusivament a usos productius i destinat a reequilibrar l'equació residència i treball que garanteixi un raonable i limitat procés de desplaçaments i mobilitat urbana derivat de l'accés a l'activitat laboral amb el consegüent estalvi energètic i la millora de la qualitat de vida urbana. En resum, possibilitar l'ocupació dels residents perquè no hagin de desplaçar-se a altres poblacions.

En aquest sentit, la modificació de les normes urbanístiques i dels plànols no afecta a l'impacte de gènere ni a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, per la qual cosa no existeix alteració d'aquesta situació. D'altra banda, com s'ha exposat, la modificació del PGOU afavorirà l'accés a l'ocupació local per a evitar desplaçaments amb la consegüent millora de la qualitat de vida tant de dones com d'homes.

2. 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 atribueixen als poders públics el 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 forma part de la memòria social del pla general que és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla 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 plantejada no ha d'afectar al fet que el conjunt de la ciutadania que habita la ciutat pugui usar-la, desembolicar-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 desembolicar-se en la mateixa en condicions d'igualtat. A aquest efecte, 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, aquesta modificació del PGOU, segons s'ha exposat en aquesta memòria, no afecta l'impacte de gènere ni al principi d'igualtat de tracte i en 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 al sòl urbà consolidat i l'accés, en condicions d'igualtat, als diferents serveis i infraestructures urbanes proposades, segons els següents criteris:

- Recuperació d'un sector productiu per a re equilibrar l'ocupació local en relació amb la població resident i evitar desplaçaments.
- Incorporar a l'ordenació urbanística les zones verdes, equipaments i infraestructures necessàries per a atendre la població del sector i del municipi.
- Disposar de suficients places d'aparcament annexes als vials i en bosses externes que permetin l'accés a les activitats del sector mitjançant vehicles privats. A més, complir amb la reserva de places adaptades a persones amb mobilitat reduïda.
- Disposar de punts d'accés i parades d'autobusos regulars de línia pública de passatgers i de mercaderies.
- Atendre els desplaçaments per als vianants i amb bicicleta, disposant de carril bici i voreres que garanteixen l'accés als centres d'activitat a persones amb mobilitat reduïda.
- Disposar de suficients passos per als vianants d'encreuament de calçades adaptats per a la seva utilització per persones amb mobilitat reduïda.
- No disposar limitacions normatives que impedeixin l'accés dels diferents grups socials en condicions d'igualtat als diferents serveis i infraestructures urbanes.
- Finalment, diferir al projecte d'urbanització la determinació dels tipus de

paviment, mobiliari urbà, il·luminació, retolació, etc. En tot cas, complint els principis de protecció del medi ambient, sostenibilitat i estalvi energètic.

En tot cas, durant la tramitació, la modificació de planejament se sotmetrà a exposició pública, a fi de que aquests col·lectius puguin participar en el procés participatiu, i, a més, a 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, ens trobem que aquesta modificació suposa l'afecció de titulars particulars.

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. Legislació insular.

a. Xarxa viària.

S'incorpora la xarxa viària prevista en el PGOU que permet la seva connexió amb el sector 4A, si bé aquesta s'ajusta els requisits de disseny per a la funcionalitat de la xarxa viària establerts en l'article 62 del RLOUSM. D'acord amb aquest article s'han establert els vials següents:

Vial A:

Correspon a l'enllaç Nord amb el vial existent en el sector 4A i que compta amb la seva mateixa secció, és a dir: 2,50 m + 7,00 m + 2,50 m (vorera + calçada + vorera). Total: 12 m. Aquest vial, després de la corba, adopta la secció prevista en l'article 62 del RLOUSM, per als vials de sentit únic, de 18 m totals, és a dir: 3,00 m + 7,00 m + 5,00 m + 3,00 m (vorera + calçada + aparcament + vorera).

Vial B:

Es tracta d'un vial que finalitza en un fons de sac pel que no tindrà un trànsit fluid excepte el propi de les parcel·les a les quals dona front. D'acord amb aquest criteri la seva secció s'ajusta a 16 m, és a dir: 2,50 m + 10 m + 3,50 m (vorera + calçada + vorera). Aquest vial transcorre paral·lel a la carretera pel que entre l'aparcament i aquesta existeix una zona pública per al vianants de secció variable.

Vial C:

Aquest vial de doble sentit enllaça amb el sector 4A i permetrà la seva connexió a partir de l'entrada d'accés des de la carretera. La seva secció és de 18,85 m, és a dir: 2,50 m + 3,00 m + 6,50 m + 5,00 m + 1,85 m (vorera + calçada + aparcament + zona enjardinada). També és un vial que transcorre paral·lel a la carretera pel que entre l'aparcament i aquesta existeix una zona enjardinada, una zona pública per als vianants de secció variable i un carril bici.

Justificació:

L'article 62 del RLOUSM estableix una sèrie de condicions sobre els nous vials i altres elements d'urbanització.

1. Condicions de disseny:

- S'haurà d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessives, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a buidats i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.
- Excepte casos excepcionals, que hauran de justificar-se expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no podrà superar el 15%.
- Els carrers de vianants hauran de disposar de trams escalonats quan la seva arracada superi el 15%. No s'admetran recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el

pendent del qual superi el 15%.

- Tots els vials hauran de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a això hauran de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'haurà d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.
- En els nous desenvolupaments urbanístics, s'haurà d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si escau, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació confronti amb terrenys no urbanitzats.
- Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'hauran de dissenyar en el planejament de manera que garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.
- Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. No obstant l'anterior, es podrà autoritzar a través d'elles l'accés a aparcaments privats i a parcel·les que no disposin d'un altre accés alternatiu.

2. Elements de la xarxa viària:

- L'amplària mínima dels vials de trànsit haurà de ser: 18 m per als de sentit únic i 24 m per als de doble sentit.
No obstant això, en àmbits de sòl urbanitzable directament ordenat i de dimensió reduïda s'admeten, excepcionalment, amplàries inferiors a les anteriors sempre que quedi acreditada la seva suficiència i funcionalitat per a atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.
- En les zones de nou desenvolupament, les voreres hauran de disposar d'una amplària mínima de 2 metres i hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplària efectiva de pas i sempre que sigui compatible amb les xarxes de serveis. Les de més de 2 metres d'amplària hauran de disposar sempre d'arbratge d'alineació.
- Les calçades destinades a la circulació de vehicles hauran de disposar d'una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.
- Les bandes específiques de carril bici hauran de disposar d'una amplària mínima de 2 metres.
- Les places d'aparcament hauran de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles en cada costat d'aparcament en cordó o en bateria.
En tot cas, en la previsió de places d'aparcament, s'hauran de

complir les determinacions sobre reserves obligatòries establertes en la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els requeriments i estàndards superficials que es fixin.

- En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obtindrà de la distribució concreta de places que es fixin en els plànols d'ordenació o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament. En aquestes zones específiques s'haurà d'exigir com a mínim la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la seva superfície.
3. En tractar-se d'un polígon de petites dimensions i que és ampliació de la primera fase d'un sector urbanitzable ja desenvolupat i que, actualment, es troba incorporat al sòl urbà. Per tant, en aquest cas:
- Els vials són continuïtat dels existents en la primera fase que són de 12 m d'ample. El vial A parteix d'aquesta secció de 12 m per a passar després a 18 m d'amplària en el tram d'enllaç amb l'entrada del polígon en configurar-se com un vial de direcció única. Finalment, aquest vial connecta amb un altre vial paral·lel a la carretera on un tram finalitza en un fons de sac i l'altre enllaça amb l'esmentada primera fase del polígon. Aquest vial serveix d'accés, d'una banda a 4 parcel·les i per l'altra a 2, és a dir un total de 6 parcel·les de la quals 2 tenen així mateix l'accés pel vial A. Atès l'escàs nombre de parcel·les i que es tracta d'una extensió del sòl urbà existent, s'ha reduït l'amplària dels vials respecte dels assenyalats en l'article 62 del RLOUSM.
 - El pendent dels nous vials no supera el 15%
 - S'ha previst un carril bici de 2 m d'amplària que transcorrerà paral·lel a la carretera, fora de l'àmbit del sector i dins de la zona d'APT, per on actualment existeix un pas per als vianants.



- Les dimensions de les places d'aparcament públic compleixen les mínimes de l'article 62 del RLOUSM.
- L'amplària de les voreres és major de 2 m i la de la calçada és major de 6 m.
- D'acord amb la distribució de vials i la configuració del sector

queda garantida la funcionalitat del polígon amb les dimensions previstes

b. Aparcaments.

Els aparcaments s'organitzaran al llarg del viari, formant àrees d'aparcament situades a distàncies de cobertura homogènies.

El nombre de places compleix amb l'assenyalat en la legislació urbanística aplicable, és a dir: RLOUSM i Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal dels Illes Balears (BOIB n. 96, de 05.08.17).

D'acord amb l'apartat 1.c de l'article 93 del RLOUSM:

“En els sectors amb un ús global industrial, la reserva mínima de places d'aparcament públiques ha de distingir les places per a vehicles de turisme i les places per a vehicles pesats; i en els sectors d'ús global terciari, el pla parcial ha de considerar així mateix una reserva de places d'aparcament en parcel·la privada que sigui suficient per a atendre els volums de trànsit que generin els usos comercials, administratius o recreatius.”

D'altra banda, l'article 43 de la referida LUIB, modificat pel Decret Llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per a pal·liar els efectes de la crisi ocasionada pel COVID-19 (BOIB n. 84, de 15.05.20), estableix:

“En els dos casos anteriors, la superfície destinada a aparcaments ha de garantir un mínim d'una plaça per cada 200 m² d'edificació, de les quals almenys un 50% han d'estar en sòl de domini públic, tant en espais annexos als serveis viaris com, preferentment, en aparcament públics externs al vial, amb la finalitat de poder guanyar espai al carrer per a l'arbratge, vianants i ciclistes. En tot cas, s'han de preveure places per a càrrega de vehicles elèctrics.”

Per tant, el nombre mínim d'aparcaments annexos als serveis viaris, segons el quadre d'edificabilitats màximes previst per al sòl lucratiu i no lucratiu, és de:

APROFITAMENT URBANÍSTIC			RATIO	TOTAL
LUCRATIU	NO LUCRATIU	TOTAL	(sup./100)	(places)
27.092,70	1.343,20	28.435,90	1/200	142

De les quals un màxim del 50% de les places hauran d'estar annexes als serveis viaris i la resta se situaran externes al vial.

Justificació:

La superfície d'aparcaments externa als vials es correspon a una ràtio de 20 m²/plaça inclosa la superfície de les zones de circulació i maniobra. Aquesta ràtio respon a les dimensions de les places, inclosa la part proporcional de carril d'accés i zona de maniobra a l'ésser un aparcament exterior.

Dimensions de les places projectades: 2,50x5,00 m, excepte les places adaptades que seran de 3,70x5,00 m.

Quant a les places annexes als serveis viaris, la superfície destinada a aquest efecte és la que figura en el quadre d'usos, calculada a partir de les dimensions de les places assenyalades anteriorment, encara que, en aquest cas, sense computar la part de superfície corresponent al carril d'accés i zona de maniobra que, en aquest cas, és la pròpia superfície del vial públic.

El nombre mínim de places és de **141 unitats**, de les quals, almenys 4 han de ser places adaptades.

El nombre de places projectades és de **148 unitats**, de les quals 7 unitats seran adaptades. D'elles 78 places se situen en fora dels vials i 70 annexes.

c. Supressió de barreres arquitectòniques.

La Llei d'accessibilitat universal, remet al CTE (DB SUA2) i al Reial decret 1544/2007, de 23 de novembre, que, quant a millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques estableix disposicions de caràcter general relatives a les urbanitzacions i que formaran part del disseny del projecte d'urbanització.

d. Sistema general viari.

Es qualifiquen com a sistema general viari públic els terrenys exteriors a l'àmbit que es troben qualificats com a àrea de protecció territorial (APT) de carreteres. Aquesta zona permetrà l'accés i la circulació de vehicles, carril bici i pas per als vianants.

El sistema local d'espais lliures públics haurà de complir com a mínim una superfície del 10% de l'àmbit, sense computar la superfície destinada al sistema general d'espais lliures públics. Aquesta superfície és de: **4.980,20 m²**

La superfície qualificada com a espais lliures públics de cessió en la proposta de classificació d'aquest sector urbanitzable és de: **4.982 m²**

e. Dotacions públiques.

La dotació mínima d'equipaments de cessió pública, establerta en l'article 93.1.b del RLOUM, és del 5% de la superfície de l'àmbit, és a dir: **2.490,10 m²**

La superfície qualificada com a equipaments públics prevista en la modificació és de: **2.492 m²**

Aquests equipaments, d'acord amb el que s'estableix en l'article 60.3 del RLOUSM, han d'estar identificats i qualificats segons algun dels següents usos:

- Educatiu.
- Esportiu.
- Cultural.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Serveis urbans.
- Administratiu institucional.

En aquest cas, es proposa que la qualificació de l'equipament públic de cessió sigui la de:

- Equipament cultural (14).
- Equipament esportiu (15).
- Infraestructures: serveis generals (20).

f. Infraestructures:

Les infraestructures bàsiques estan compostes pels vials i aparcaments annexos ja descrits, així com per les relatives a les instal·lacions i serveis necessaris, com les xarxes d'aigua potable, de reg per degoteig, d'aigües regenerades, de sanejament públic, d'aigües pluvials i d'instal·lació contra incendis i hidrants. Les xarxes d'enllumenat públic, d'energia elèctrica (alta i baixa tensió) i estacions transformadores, així com per la xarxa de telefonia i telecomunicacions.

El traçat de les xarxes fonamentals forma part d'aquesta modificació i hauran de desenvolupar-se en el projecte d'urbanització.

En qualsevol cas, les característiques de les lluminàries, tant de la xarxa d'enllumenat públic com les que es disposin a l'interior de les parcel·les, així com també les característiques reflectores dels paviments, haurà de complir amb el que s'estableix en la Llei 3/2005, de 20 d'abril.

En aquestes infraestructures, el domini i ús serà públic en sòl, vol i subsòl.

Segons s'assenyala en l'apartat següent, les xarxes existents hauran de substituir-se per les quals es prevegin en el projecte d'urbanització. Quant a la xarxa de pluvials, aquesta serà independent de la xarxa de sanejament i es conduirà al torrent Sant Jordi. No obstant això, prèviament es preveurà una cambra decantadora amb separació de greixos.

Infraestructures existents:

Actualment, existeix una línia aèria de mitjana tensió (15 kV) que travessa l'àmbit i subministra electricitat a una ET situada en el Port. S'ha previst que es converteixi en subterrània en el tram que travessa l'àmbit d'aquest sector.

Quant a la xarxa de baixa, existeix actualment una xarxa que alimenta les edificacions existents que s'hauran de substituir en el projecte d'urbanització per les corresponents línies soterrades de distribució a partir de les 4 ET previstes.

D'igual forma, existeixen algunes línies de telefonia que hauran d'enterrar-se i substituir-se per les escomeses d'acord amb el que es preveu en el pla de telefonia a desenvolupar en el projecte d'urbanització.

La xarxa d'aigua potable de la qual es proveirà aquest sector transcorre actualment de forma paral·lela a la carretera Ma-2200 i finalitza en el Port.

La xarxa de sanejament interior es connectarà amb la general pública que finalitza en l'EDAR de Pollença i del Port.

g. Quadre justificatiu de les superfícies i edificabilitats proposades:

SÒL LUCRATIU		Superfície de sòl (m2)	Edificabilitat (m2/m2)	Sostre màxim (mm2/s)	Percentages (%) (1)
Qualificació	Zona				
Industrial A	ID-A	30.103,00	0,90	27.092,70	60,45%
TOTAL		30.103,00		27.092,70	60,45%

(1). No inclòs el SSGG adscrit.

SÒL NO LUCRATIU		Superfície de sòl (m2)	Edificabilitat (m2/m2)	Sostre màxim (mm2/s)	Percentages (%) (1)
Qualificació	Zona				
Equipament	EQ	2.492,00	0,50	1.246,00	5,00%
Espai lliure públic	ELP	4.982,00	0,00	0,00	10,00%
Infraestructures	I	108,00	0,90	97,20	0,22%
Viari i aparcaments	V/AP	10.558,00	0,00	0,00	21,20%
Aparcaments externs	AP	1.559,00	0,00	0,00	3,13%
TOTAL		19.699,00		1.343,20	39,55%
SSGG viari i aparcaments		3.742,00		0,00	0,00%

(1). No inclòs el SSGG adscrit.

4. 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 núm.188 ext, de 31.12.04).

La norma 8 (ED) del PTIM ha establert que els municipis de menys de 15.000 habitants tenen el creixement industrial i de serveis limitat al 5% de la superfície de sòl urbà i urbanitzable. Norma no aplicable en aquest cas per superar la població aquest límit.

D'altra banda, el nou sòl urbanitzable ha de situar-se sobre una àrea de transició de creixement (ATC) o d'harmonització (ATH). En aquest cas, el sòl circumdant està qualificat com ATH atès que aquest sector ho està com a sòl urbanitzable.

5. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar inicialment el 27 de juliol de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), així com un règim vinculat a aquesta aprovació de suspensió de llicències i autoritzacions. Segons aquest règim queden suspesos aquells instruments de planejament que tenen per objecte aspectes que puguin afectar l'ús turístic del sòl i que es considerin que impedeixen o dificulten la seva viabilitat. Aquest control ho exerceix el Servei d'ordenació del territori el Consell de Mallorca mitjançant un informe preceptiu i vinculant amb antelació a l'aprovació inicial.

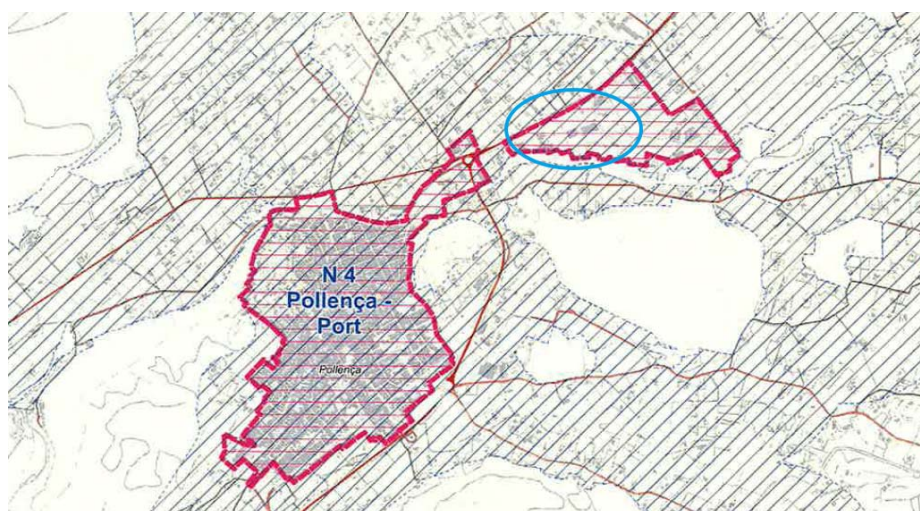
Atès que aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics, s'entén que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT, pel que no s'haurà de sol·licitar aquest informe preceptiu i vinculant al CIM per poder aprovar inicialment, excepte criteri en contrari dels Serveis Tècnics municipals.

6. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca (PECMA) es va aprovar definitivament l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

El municipi es troba inclòs en el nivell 4 pel que el límit màxim d'equipament comercial és de 1.500 m² per establiment.

Aquesta limitació s'incorpora a la modificació de planejament .



7. Llei de canvi climàtic.

D'acord amb l'article 53 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, els espais destinats a places d'estacionament de titularitat privada en sòl urbà que ocupin més de 1.000 m² han de cobrir-se amb plaques de generació solar de tipus fotovoltaic destinat a l'autoconsum.

A més, en les instal·lacions existents en sòl urbà de titularitat privada amb aparcaments de 1.500 m² o més, amb una potència contractada de 50 kW o més, han d'incorporar, en la coberta o en l'espai d'aparcament, la generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

Finalment, els aparcaments de titularitat pública de superfície superior a 1.000 m² s'han de cobrir amb plaques solars de generació fotovoltaica.

En aquest cas s'ha previst una superfície d'aparcaments públics de 1.559 m² destinada a aparcaments públics pel que hauran de cobrir-se amb plaques de generació solar fotovoltaica.

A més, segons aquest article, les cobertes de les edificacions de nova construcció amb superfície construïda superior a 5.000 m² o en aquells amb una superfície en planta superior a 1.000 m² també hauran d'incorporar la

generació solar fotovoltaica per a autoconsum.

8. Pla General de Pollença.

El PGOU de Pollença qualifica aquest sòl, igual que el sector UP4A, com a urbanitzable industrial, encara que, com s'ha assenyalat, la disposició addicional setzena de la LUIB ho ha desclassificat. Aquesta modificació torna a incorporar la seva classificació com a sòl urbanitzable, encara que ara directament ordenat. L'ordenació de detall del sector s'ajusta a les normes de la LUIB i del RLOUSM pel que s'han modificat les zones de cessió i incrementat les superfícies destinades a vials i aparcaments públics.

El sòl no lucratiu es divideix en:

- Viari i aparcaments (annexos als serveis viaris i externs).
- Espais lliures públics.
- Equipaments públics que es proposa es destinin a l'ús soci cultural (14), esportiu (15) i infraestructures (20).
- Infraestructures: serveis generals (20). Estacions transformadores: les ordenances seran les que fixi la companyia subministradora.

Les ordenances d'edificació de la parcel·la destinada a equipaments públics són les següents:

a. Condicions dels solars:

- Superfície mínima: l'existent en el planejament.
- Façana i fons mínims: els existents en el planejament.

b. Condicions d'edificació:

- Tipus d'edificació: aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 0,50 m²/m²
- Ocupació màxima de solar: 70%
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Altura reguladora màxima: 6,50 m
- Altura màxima coronació coberta: 9 m.
- Separació mínima a vials: 5 m.
- Separació mínima a mitgeres: 3 m.
- Separació mínima edificis en el mateix solar: 6 m.
- Reserva mínima d'aparcaments: 1 plaça/100 m²

c. Condicions d'ús:

Usos permesos: soci cultural (14), esportiu (15) i infraestructures (20). En tot cas, l'ús d'infraestructura no podrà superar el 30% de la superfície de parcel·la.

El sòl lucratiu es qualifica com a "zona industrial A" i les ordenances d'edificació i ús a les ja aprovades en el sector 4A, és a dir:

a. Condicions dels solars:

- Superfície mínima: 1.000 m²
- Façana mínima: 20m

- Fons mínim: 40 m
- b. Condicions d'edificació:
 - Tipus d'edificació: aïllada.
 - Edificabilitat neta màxima: 0,90 m²/m²
 - Ocupació màxima de solar: 70%
 - Nombre màxim de plantes: B+1P
 - Altura reguladora màxima: 6,50 m
 - Altura màxima coronació coberta: 9 m.
 - Separació mínima a vials: 5 m.
 - Separació mínima a mitgeres: 3 m.
 - Separació mínima edificis en el mateix solar: 6 m.
 - Reserva mínima d'aparcaments: 1 plaça/100 m²

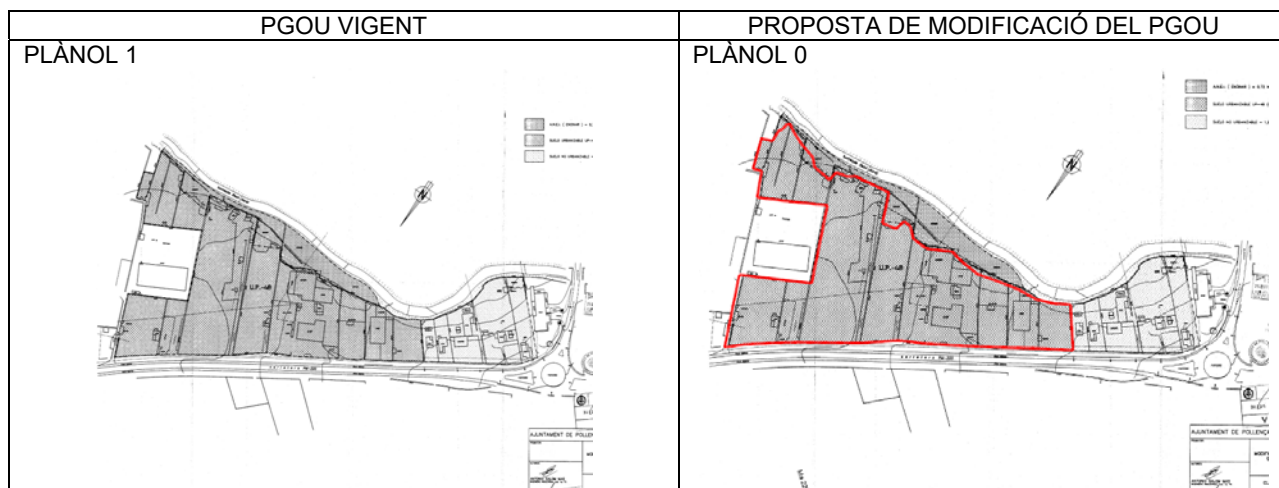
Es permetrà que les construccions auxiliars, tals com: xemeneies, tremuges, sitges, grues, etc., necessàries per al desenvolupament de l'activitat, sobrepassin l'altura màxima.

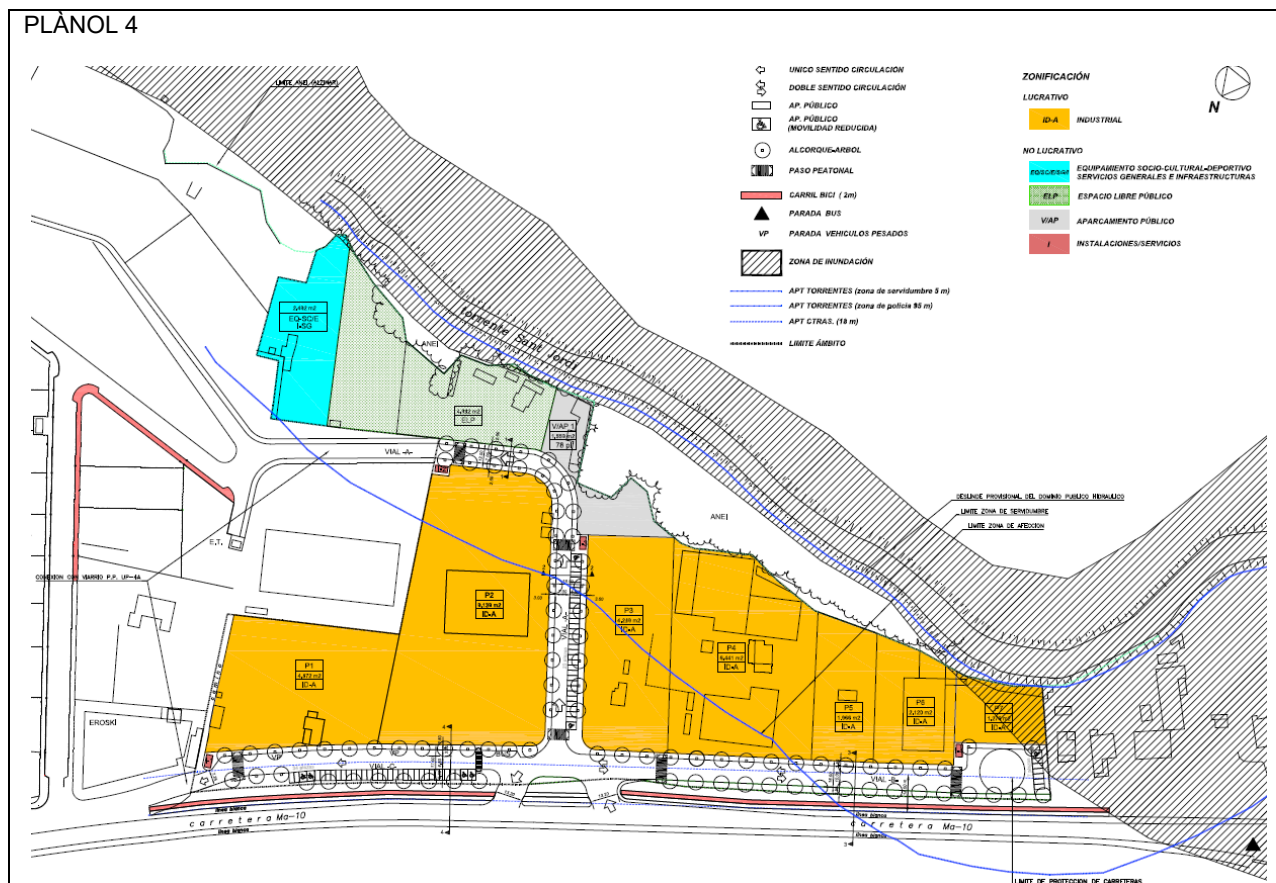
- c. Condicions d'ús:

Usos permesos: industrial en totes les seves categories, excepte indústries perilloses, tallers, serveis, abastiment, comercial, establiments públics i magatzems, excepte el magatzematge de productes perillosos. L'habitatge annex vinculat al manteniment o vigilància de la instal·lació amb una superfície màxima de 150 m² en edificacions de més de 1.000 m².

Usos prohibits: l'ús residencial.

3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.





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, en la fitxa corresponent a aquest tipus de sòl es fixen nous terminis per al seu desenvolupament i edificació.

Avanç del valor del 15% de l'aprofitament mitjà a favor de l'ajuntament (2019): 749.811,92 €

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 suposa la implantació d'un sector urbanitzable sotmès a gestió urbanística pel que és necessària la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica, així com de la memòria de viabilitat econòmica.

06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes i les seves modificacions seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb els criteris de l'annex 4, quan així ho decideixi l'òrgan ambiental per constituir modificacions menors.

No obstant això, l'article 9.5 assenyala les actuacions que es considera que no tenen efectes significatives en el medi ambient i, per tant, no estan subjectes a avaluació ambiental estratègica.

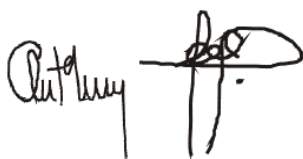
En aquest cas, en tràmit d'aprovació inicial, se sol·licitarà a la Comissió de Medi Ambient la subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada o ordinària d'aquesta.

Finalment, en cas d'estar subjecta a avaluació, el document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions respecte de l'avaluació ambiental previstes en l'article 89 del RLOUSM.

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.

Pollença, juliol de 2021



José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES

Norma 143.- Norma de planejament del sector UP-4 (Polígon Industrial)

S'han delimitat dues zones que es tramiten amb Plans Parciais independents:

El pla parcial del sector UP4A es va aprovar definitivament amb prescripcions el 14 i 15 d'octubre de 1999.

Quant al sector UP4B es classifica com a urbanitzable directament ordenat i es regula d'acord amb les següents condicions urbanístiques:

1. Superfície del SUDO-UP4B: 4,98 ha
2. Sector destinat a indústries, tallers, magatzems, serveis i comercial, segons fitxa d'usos annexa.
3. Condicions de les edificacions:

3.1. Equipaments públics:

a. Condicions dels solars:

- Superfície mínima: l'existent en el planejament.
- Façana i fons mínims: els existents en el planejament.

b. Condicions d'edificació:

- Tipus d'edificació: aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 0,50 m²/m²
- Ocupació màxima de solar: 70%
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Altura reguladora màxima: 6,50 m
- Altura màxima coronació coberta: 9 m.
- Separació mínima a vials: 5 m.
- Separació mínima a mitgeres: 3 m.
- Separació mínima edificis en el mateix solar: 6 m.
- Reserva mínima d'aparcaments: 1 plaça/100 m²

c. Condicions d'ús:

Usos permesos: soci cultural (14), esportiu (15) i infraestructures (20). En tot cas, l'ús d'infraestructura no podrà superar el 30% de la superfície de parcel·la.

3.2. Zona industrial A:

a. Condicions dels solars:

- Superfície mínima: 1.000 m²
- Façana mínima: 20 m
- Fons mínim: 40 m

b. Condicions d'edificació:

- Tipus d'edificació: aïllada.

- Edificabilitat neta màxima: 0,90 m²/m²
- Ocupació màxima de solar: 70%
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Altura reguladora màxima: 6,50 m
- Altura màxima coronació coberta: 9 m.
- Separació mínima a vials: 5 m.
- Separació mínima a mitgeres: 3 m.
- Separació mínima edificis en el mateix solar: 6 m.
- Reserva mínima d'aparcaments: 1 plaça/100 m²

Es permetrà que les construccions auxiliars, com ara: xemeneies, tremuges, sitges, grues, etc., necessàries per al desenvolupament de l'activitat, sobrepassin l'altura màxima.

c. Condicions d'ús:

Usos permesos: industrial en totes les seves categories, excepte indústries perilloses, tallers, serveis, proveïment, comercial, establiments públics i magatzems, excepte el magatzematge de productes perillosos. L'habitatge annex vinculat al manteniment o vigilància de la instal·lació amb una superfície màxima de 150 m² en edificacions de més de 1.000 m².

Usos prohibits: l'ús residencial.

3.3. Condicions estètiques de les edificacions:

Seran les corresponents al sector UP4A

4. Població i superfície edificable màxima.

L'ús d'habitatge sol es permet lligat a l'ús principal, per a vigilància i manteniment en un únic habitatge de superfície edificable màxima de 150 m², en instal·lacions de més de 1.000 m² edificats d'ús d'indústria, magatzems o tallers.

5. Obligacions del promotor en relació al sistema de sanejament.

Les aigües residuals del sector es conduiran al sistema municipal de sanejament, havent de contribuir els seus promotors al finançament de les obres municipals d'ampliació, millora o nova implantació de col·lectors, bombament, estacions depuradores, etc., que la seva incorporació exigeixi, en proporció a la població equivalent total del sector.

6. Manera d'execució de les obres d'urbanització.

L'execució de les obres d'urbanització es realitzarà pel sistema de compensació, el qual té per objecte la gestió i execució de la urbanització pels mateixos propietaris del sòl comprès en el perímetre d'aquest, amb solidaritat de beneficis i càrregues, constituïts en Junta de Compensació a tenor de les regles contingudes en la vigent legislació del sòl.

Per al sector UP4-B es redactarà el corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització.

7. Les obres i instal·lacions a efectuar en la zona de servitud d'ús públic i policia que s'assenyalen en la documentació gràfica hauran de complir amb la legislació d'aigües i el Pla Hidrològic de les Illes Balears. A aquest efecte serà necessària l'autorització de la DG de Recursos Hídrics.

8. El projecte d'urbanització haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig de telecomunicacions. A aquest efecte s'hauran d'implantar conductes enterrats i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles

d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per a donar servei als edificacions previstes.

9. L'ordenació d'aquest sector es regirà per la següent fitxa urbanística:

POLLENÇA SUDO-UP4B	Superfície	Percentatge	Aprofitament	
	m2	%	m2/m2	m2/s
USOS NO LUCRATIUS				
Superfícies de viari i/o aparcaments	12.117,00	24,33%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliure públic (ELP)	4.982,00	10,00%	0,00	0,00
Superfície d'equipaments (EQ-SC i E)	2.492,00	5,00%	0,50	1.246,00
Superfície d'infraestructures (ET)	108,00	0,22%	0,90	97,20
Total usos no lucratiu	19.699,00	39,55%		1.343,20
USOS LUCRATIUS				
Superfície d'ús industrial A	30.103,00	60,45%	0,90	27.092,70
Total usos lucratiu	30.103,00	60,45%		27.092,70
ÀMBIT DEL SECTOR	49.802,00	100,00%	0,57	28.435,90
Sistema general viari	3.742,00	6,99%		
Sistema d'actuació	Compensació			
Aprofitament mitjà ponderat de cessió	15,00%			
PROGRAMACIÓ (1)	Terminis (anys)			
Aprovació estatuts i bases	2			
Aprovació projecte de reparcelació	4			
Aprovació projecte de urbanització	6			
Execució de la urbanització	8			
Inici de les obres d'edificació	10			

OBSERVACIONS:

1. Els terminis no seran acumulatius. L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per a canviar el sistema o expropiar el sòl afectat.
2. S'admetran variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.
3. Es complirà amb la prescripció 1a de l'acord d'aprovació definitiva del sector UP4A.

10. Usos admesos:

INDUSTRIAL A		GRAUS (*)				
USOS DETALLATS	GRUPS	Grandària	Situació	Nivell sonor	Densitat pot.	Potència mec.
Unifamiliar						
Plurifamiliar						
Comunitari						
Hoteler						
Indústria	1, 2, 3	Tots	1, 2, 3	3	4	5
			4, 5	4	4	5
Magatzems	1, 2, 3	Tots	Totes	3		
Tallers	1, 2, 3	Tots	1, 2, 3	3	4	5
			4, 5	4	4	5
Administratiu	1, 2, 3	1	1, 2	2		
Comercial	1, 2, 3	1, 2, 3	2, 3	2		
			4	3		
Aparcaments	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3	2		
			4	3		
Serveis automòbil	1, 2, 3	Tots	2, 3	2		
			4	3		
Docent						
Sanitari assist.						
Soci cultural						
Esportiu	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	2, 3	2		
			4	3		
Espectacles						
Sales de reunió						
Activitats recreat.						
Establiments públ.	1, 2, 3	1, 2, 3	2, 3	3		
			4	4		
Especial seguret.						
Infraestructures	1, 2, 3	Tots	1, 2, 3	2		
			4	3		

(*). Segons PGOU vigent.

GRUPS

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

GRAUS (*)

Grandària

1. Fins 150 m²
2. Més de 150 fins 300 m²
3. Més de 300 fins 1.000 m². En ús comercial: fins 1.500 m²
4. Més de 1.000 fins 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² fins 5.000 m²
6. Més de 5.000 m²

Situació

1. En qualsevol planta de l'edifici d'ús no exclusiu excepte en la situació 2
2. En planta baixa amb accés directe des de via pública i tolerància de magatzem en soterrani i semi soterrani.
En planta baixa amb accés directe des de via pública i associada a planta semi soterrani, soterrani o planta primera, amb comunicació interior i amb la projecció vertical del local en planta soterrani, semi soterrani, planta primera, inclosa com a mínim en un 80% de les seves superfície, en el local de planta baixa.
3. En edifici d'ús exclusiu adossat a un altre de diferent ús.
4. En edifici d'ús exclusiu aïllat d'uns altres de diferent ús.
5. En edifici d'ús exclusiu situat en zona d'ús preferent.

Nivell sonor	db (A)	db (A)
Graus	exterior	interior
1. Nit	35	25
1. Dia	50	35
2. Nit	45	25
2. Dia	55	40
3. Nit	50	25
3. Dia	65	45
4. Nit	50	40
4. Dia	75	50

Densitat de potència

1. Fins 0,05 Kw/m²
2. Fins 0,075 Kw/m²
3. Fins 0,1 Kw/m²
4. Més de 0,1 Kw/m²

Potència Mecànica

1. Fins 5 Kw
2. Fins 20 Kw
3. Fins 60 Kw
4. Fins 100 Kw
5. Més de 100 Kw