PLAN PARCIAL MODIFICADO de la FASE II DEL PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BINISSALEM de 1.998

febrero 2.025

42972627W ANTONIO DE PADUA RAMIS (R: B07825755)

Firmado digitalmente por42972627W ANTONIO DE PADUA RAMIS (R: B07825755)
DN: cn=42972627W ANTONIO DE PADUA RAMIS (R: B07825755) gn=ANTONIO DE PADUA c=ES o=RAFER INGENIERIA SLP
Motivo:Doy fe de la exactitud e integridad de este documento
Ubicaci· n:
Fecha:2025-06-09 00:50:02+02:00

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos BALEARES

Expediente	Fecha
3645PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

ÍNDICE.

1. MEMORIA INFORMATIVA. 5
1.1. NATURALEZA DEL TERRITORIO. 5
1.2. USOS..... 5
1.3. INFRAESTRUCTURAS.. 5
1.3.1.Comunicaciones..... 5
1.3.2.Redes de servicios..... 5
1.4. EDIFICACIONES EXISTENTES..... 6
1.5. VEGETACIÓN..... 6
1.6. CLIMATOLOGÍA Y PLUVIOMETRIA. 6
1.7. GEOLOGÍA..... 7
1.8. HIDROLOGÍA..... 8
1.8.1.Superficial..... 8
1.8.2.Subterránea..... 8
1.9. ELEMENTOS CATALOGADOS. 8
ANEJO nº 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FICHAS CATASTRALES 9

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 15
2.1. ANTECEDENTES..... 15
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. 16
2.2.1. Evolución del proceso de diseño. 16
2.2.2. Normativa a cumplimentar. 23
2.2.2.1. En cuanto al Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca y la revisión de Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008..... 23
2.2.2.2. En cuanto a las antiguas Normas Subsidiarias de Binissalem y a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008. 29
2.2.2.3. En cuanto a La Ley 5/1990 de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares..... 30
2.2.2.4. En cuanto a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética..... 30
2.2.2.5. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB y su reglamento, Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca..... 31
3. SINTESIS MEMORIA..... 41
ANEJO nº 2.- PARCELACION INDICATIVA. TECHOS ASIGNADOS. POTENCIAS 42

4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE PROYECTO. 44

5. NORMAS REGULADORAS..... 46
Art. 1.-Ámbito de aplicación 46
Art. 2.-Marco jurídico de la DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO FASE II del PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BINISSALEM de 1.998.... 46
Art. 3.-Contenido documentos de la Modificación del Plan Parcial. 47
Art. 4.-Aprobación y vigencias 48
Art. 5.-Concesión de licencias. 48
Art. 6.-Contaminación aire. 49
Art. 7.-Contaminación acústica. 49
Art. 8.-Cumplimiento normativa vigente respecto al vertido de residuos. 49
Art. 9.-Vertido de aguas residuales. 49
Art.10.-Vertido residuos sólidos. 49
Art. 11.-Accesos a cada parcela. 49
Art. 12.-Plazas de aparcamiento a garantizar en cada parcela. 49
Art. 13.-Cumplimiento de la normativa de seguridad radioeléctrica. 49
Art. 14.-Cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal. 49
Art.15.-Parámetros tipología Industrial I 51
Art. 16.-Parámetros tipología Industrial 2 52

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

Art. 17.-Parámetros tipología Industrial 3 53
Art. 18.-Usos tipología Industrial 54
Art. 19.-Parámetros tipología Comercial 55
Art. 20.-Usos tipología Comercial 56
Art. 21.-Parámetros zona Equipamiento Social 57
Art. 22. -Usos zona Equipamiento Social 58
Art. 23.-Parámetros zona deportiva 59
Art. 24.-Usos zona deportiva 59
Art. 25.-Parámetros Zona verde 59
Art. 26. -Usos Zona verde 59
Art. 27.-Parámetros viario 59
Art. 28.-Usos viario y bolsas de aparcamiento. 59
Art. 29.-Parámetros infraestructura 60
Art. 30.-Usos infraestructura 60
Art. 31.-Tratamiento zona de transición entre los solares del Plan Parcial modificado de la fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem y la zona desclasificada. 60
Art. 32.Cerramientos 60
Art. 33.Edificaciones y vallados 61
Art. 34.Solares 61
Art. 35.Conservación fachadas 61

6. MEMORIA DE GESTIÓN..... 63
6.1. Antecedentes..... 63
6.2. Sistema de actuación 63

7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. 65
7.1. Estimación de costes de urbanización. (Miles de euros) 65
7.2. Estimación de costes de urbanización €/m², sin I.V.A. 66
8. PLAN DE ETAPAS..... 68
8.1. División en unidades de actuación, en su caso. 68
8.2. Plazo de ejecución obras de urbanización 68
9. ESTUDIO DE MOVILIDAD. 69
10. ESTUDIO AMBIENTAL. 70
11. CUMPLIMENTACIÓN DERECHO ACCESIBILIDAD UNIVERSAL. 71

12. CONDICIONES A CUMPLIMENTAR POR EL PROYECTO DE URBANIZACION. 73
12.1. -Red viaria..... 73
12.2. -Ajardinamiento..... 73
12.3.-Accesibilidad..... 73
12.4.- Red de alcantarillado 73
12.5.- Red de pluviales..... 74
12.6.- Red de abastecimiento de agua potable 74
12.7.- Red de energía eléctrica. 75
12.7.1. –Generalidades..... 75
12.7.2.-Previsión de potencia 75
12.7.3.-Normativa..... 75
12.7.4. Características de la energía 76
12.7.5.- Descripción de las instalaciones de la red de media tensión. 76
12.7.6. -Baja Tensión..... 77
12.8. -Alumbrado público 77
12.8.1. -Generalidades..... 77
12.8.2.-Normativa..... 77
12.8.3.- Sistema adoptado 77
12.8.4. Descripción de la instalación 78
12.9. Red de telefonía..... 79

ANEJO 3.-Fotocopia de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem, acreditación suministro 500 m3/día agua al polígono. 80

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

ÍNDICE.

1. MEMORIA INFORMATIVA. 5
1.1. NATURALEZA DEL TERRITORIO. 5
1.2. USOS 5
1.3. INFRAESTRUCTURAS 5
1.3.1. Comunicaciones 5
1.3.2. Redes de servicios 5
1.4. EDIFICACIONES EXISTENTES. 6
1.5. VEGETACIÓN 6
1.6. CLIMATOLOGÍA Y PLUVIOMETRIA. 6
1.7. GEOLOGÍA 7
1.8. HIDROLOGÍA 8
1.8.1. Superficial 8
1.8.2. Subterránea 8
1.9. ELEMENTOS CATALOGADOS. 8
ANEJO nº 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FICHAS CATASTRALES 9

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. NATURALEZA DEL TERRITORIO.

El área objeto del Plan Parcial Modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998, está identificada en la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Binissalem como Sector S.A.U. POLIGON INDUSTRIAL 2ª FASE. Tiene una configuración triangular delimitada al Norte por el camí de Pedaç, al Sur por la carretera comarcal Palma-Puerto de Alcudia Ma-13A y al Este con el S.A.U. POLIGON INDUSTRIAL 1ª FASE.

Se adjunta el plano R3 perteneciente a la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Binissalem donde se define el ámbito del S.A.U., que queda situado en los planos nº 1 y 2 de situación general y detallada. La calificación que se le otorga en la Revisión de las Normas es la de suelo apto para urbanizar, S.A.U. POLIGON INDUSTRIAL 2ª FASE, siendo su superficie de 134.597 m².

Su topografía es sensiblemente horizontal con cota 141 en la confluencia del camí de Pedaç y la Ma-13A (lugar del ámbito que nos ocupa más cercano a Consell), cota 142 en su extremo más próximo a la fase I del polígono industrial y presentando una ligera elevación, con cota máxima 147, aproximadamente centrada en el ámbito en dirección Este-Oeste y desplazada hacia el Norte del mismo.

El terreno está inalterado en la mayor parte de su superficie con uso de cultivo de secano y almendros.

1.2. USOS.

Tal como ya se ha descrito anteriormente el uso actual del ámbito que nos ocupa es el de agricultura de secano con plantación básica de almendros.

1.3. INFRAESTRUCTURAS.

1.3.1. **Comunicaciones.**

La ubicación del sector que nos ocupa, delimitado en uno de sus lados por la Ma-13A y con acceso inmediato a la Autopista Central a través del desvío de la misma a Consell-Binissalem, confiere al presente Polígono una óptima conexión por carretera con el resto de la isla.

1.3.2. **Redes de servicios.**

Cruzando el ámbito de la Modificación del Plan Parcial sensiblemente paralelo a la Comarcal Ma-13A, existe una red aérea de telefónica sobre postes, y un cable coaxial de la misma compañía, que ya fue soterrada en el tramo que discurría por el ámbito de la Fase I del Polígono Industrial.

Ya fuera del citado ámbito, al Norte del Camí de Pedaç, se encuentra la conducción de agua de EMAYA que procedente de los embalses alimenta Palma.

La red de alcantarillado más próxima, es la de la Fase I del Polígono Industrial.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

1.4.EDIFICACIONES EXISTENTES.

Existen edificaciones de muy escaso valor arquitectónico, que se utilizan básicamente con uso ocasional los fines de semana, y de una antigua vivienda, fuera de uso, edificada en polígono 8 parcela 66. A los efectos se entró por registro del Ayuntamiento valoración de las mismas, así como coste de su demolición.

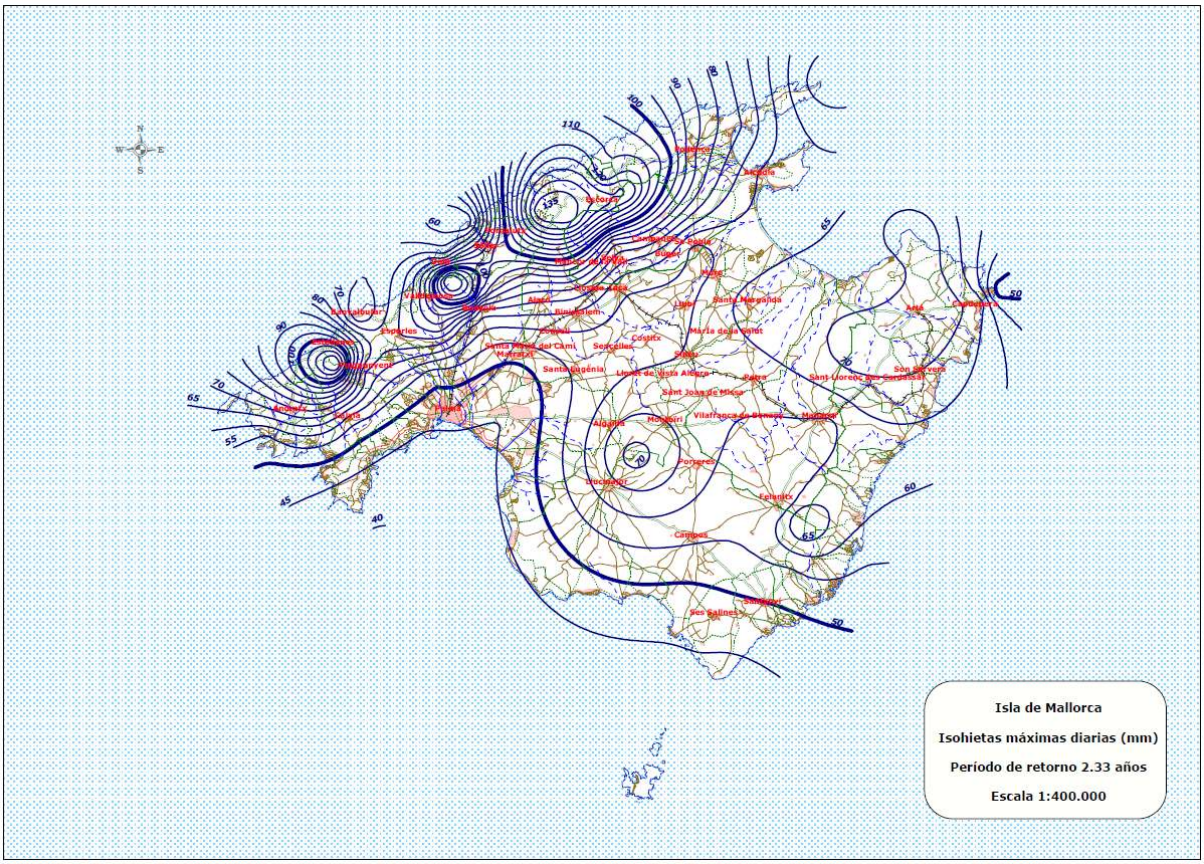
1.5.VEGETACIÓN.

La totalidad del área de la Modificación del Plan Parcial está constituida por tierras de secano con cultivo básico de plantaciones de almendros. En su zona límite con el camí de Pedaç, y básicamente contorneando éste, existen plantaciones de algarrobos siendo éstos los árboles de más porte que se ubican en el área de la Modificación Plan Parcial. La gran mayoría de éstos quedan englobados en la zona central, no incluida en la Modificación del Plan y en la franja verde que se prevé paralela al camí de Pedaç.

1.6.CLIMATOLOGÍA Y PLUVIOMETRIA.

La climatología corresponde al clima templado mediterráneo, con temperaturas medias anuales próximas a los 17º, con media en verano de 25ºC y en invierno no inferiores a 10ºC.

En cuanto a la pluviometría, en el gráfico nº 1 se grafía las isoyetas correspondientes a un año de precipitaciones medio.



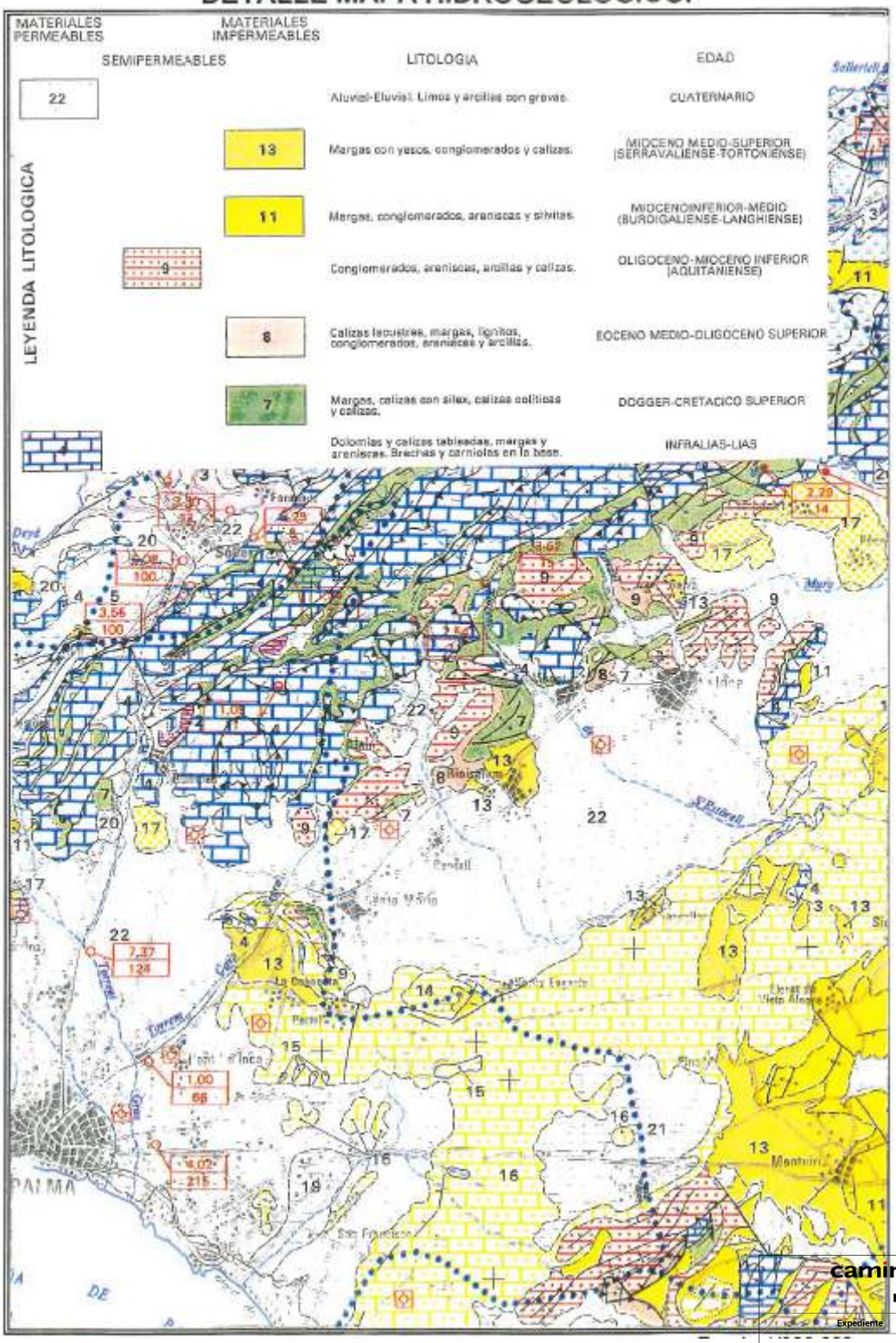
caminos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

1.7.GEOLOGÍA.

El ámbito del Plan Parcial que nos ocupa está situado en la depresión central de la Isla de Mallorca, en su zona lindante con la sierra Norte. Como tal su litología está constituida por limos y arcillas con gravas de la época cuaternaria.

En el gráfico adjunto, se observa la configuración geológica de la zona donde se ubica la Modificación del Plan Parcial

DETALLE MAPA HIDROGEOLOGICO.



caminos
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente
3615PR111/6763/02
Fecha
10/06/2025
VISADO

1.8.HIDROLOGÍA.

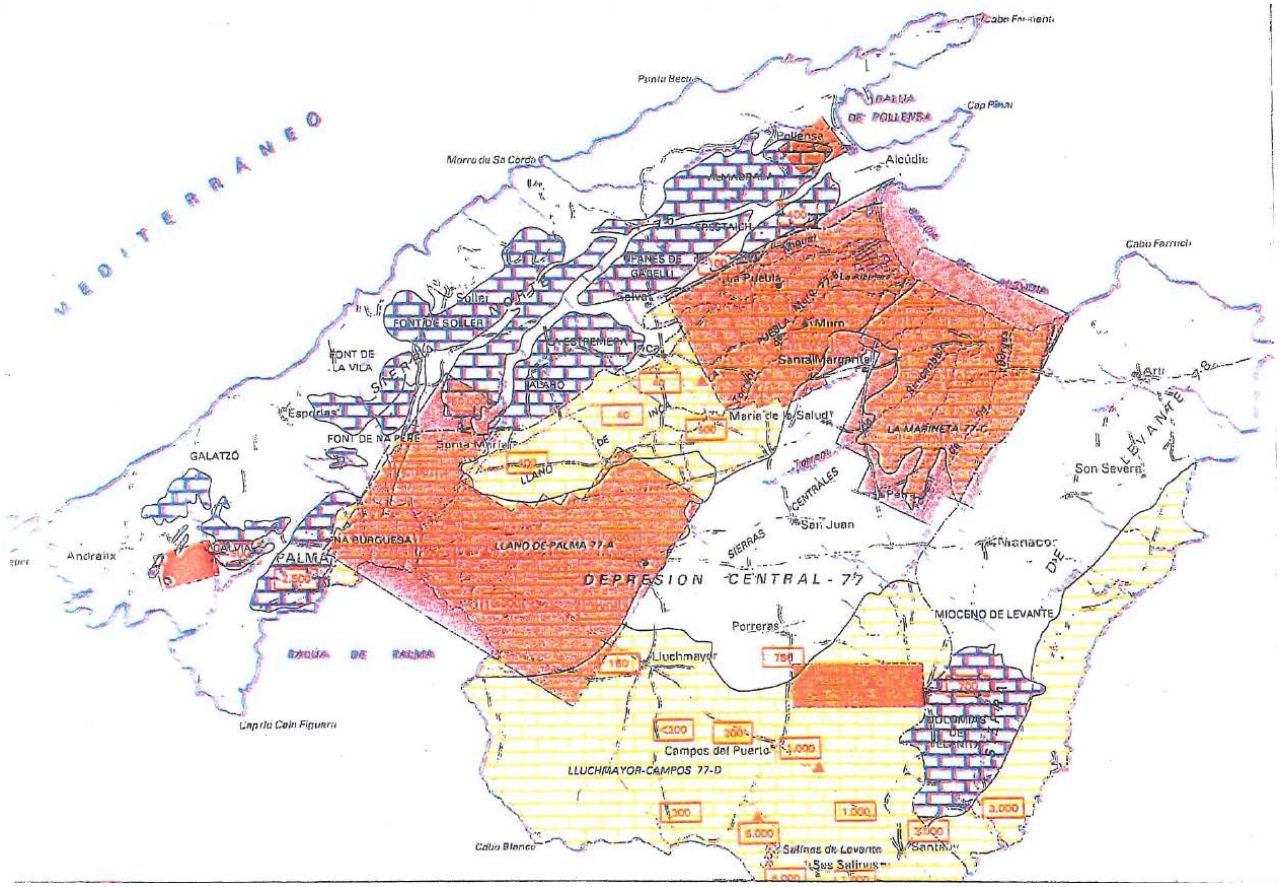
1.8.1.**Superficial.**

No existen cuencas superficiales en el área de la Modificación del Plan Parcial.

1.8.2.**Subterránea.**

Según el mapa nacional de Síntesis de Sistemas Acuíferos definido por el ITGE en 1971, la isla de Mallorca está dividida en tres sistemas acuíferos 76, 77 y 78.

El 77 corresponde a la zona central de la isla, siendo de las cuatro zonas acuíferas en que se divide el 77b, el sistema donde se ubica la Modificación Plan Parcial. Según se observa la transmisividad de esta zona que nos ocupa, es muy baja del orden de 40 m²/día, ver gráfico al pié



1.9.ELEMENTOS CATALOGADOS.

No existen elementos catalogados ya que un yacimiento inventariado con el nº 9/4 situado en el antiguo ámbito del Polígono Industrial queda fuera del mismo debido a la presente modificación.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

ANEJO nº 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FICHAS CATASTRALES

caminos
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

ANEJO nº 1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FICHAS CATASTRALES

RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Propietario	polígono	parcela	vivienda planta baja	vivienda planta piso	almacenes	superficie agrario	superficie agrario improductiva	superficie total en planta		
María Juana Company Aloy	8	75					10,143.00	10,143.00		
Francesc Delacio Amengual	8	67	150.00			49,403.00	1,188.00		50,741.00	desclasificada excepto cami acceso a Ma13a
				61.00						
PERMISA S.L.	8	66	184.00		58.00		47,793.00	48,035.00		parcela cambio propiedad, vivienda fuera uso
				64.00						
José Salvá Fransepa	8	76				16,990.00	3,792.00	20,782.00		
BINIPOL 2001 S.L.	8	77			78.00		23,941.00	24,019.00		
Antonia Vidal Marti	pol ind. Fase 2	6000100600DD89B			123.00		6,920.00	7,043.00		
MONTE S.L.	pol ind. Fase 2	7002103100DD89D			75.00		40,032.00	40,107.00		
								150,129.00		

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07008A008000750001JO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL POU DE SA SINI Polígono 8 Parcela 75
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

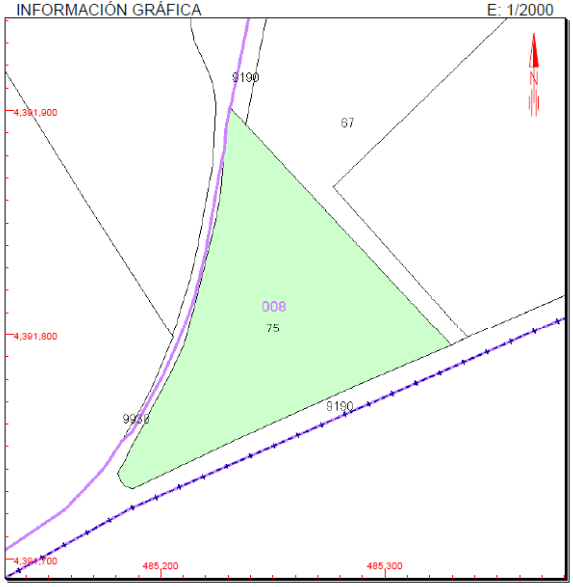
USO PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL POU DE SA SINI Polígono 8 Parcela 75
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 10.143
TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Mayo de 2019

485,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

caminos BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07008A008000670000HO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS POLIGONO 8 1 Polígono 8 Parcela 67
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1920
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 211

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS POLIGONO 8 1 Polígono 8 Parcela 67
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
211	50.741	Parcela construida sin división horizontal

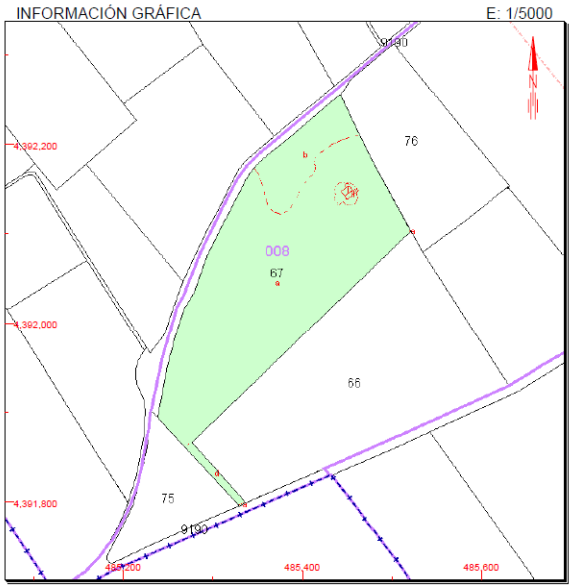
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	01	00	01	150
VIVIENDA	01	01	01	61

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	AM	Almendro secano	02	43.353
b	G-	Algarrobo secano	00	6.050
c	I-	Improductivo	00	410
d	I-	Improductivo	00	778

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/5000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Mayo de 2019

485,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Sólo zona vial acceso a Ma-13ª

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07008A008000660000HM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS POLIGONO 8 6 Polígono 8 Parcela 66
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1984
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 306

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS POLIGONO 8 6 Polígono 8 Parcela 66
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
306	48.035	Parcela construida sin división horizontal

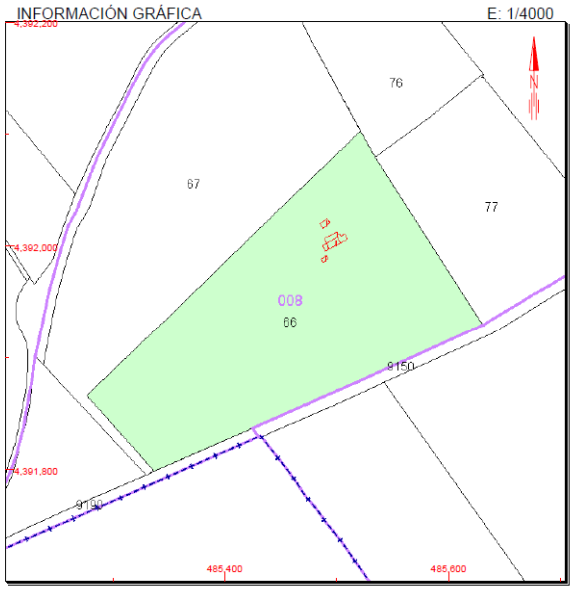
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	01	184
ALMACEN		00	02	19
ALMACEN		00	03	39
VIVIENDA		01	01	64

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	I-	Improductivo	00	47.793

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Mayo de 2019

485,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

caminos — Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos — BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07008A008000760000HJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 8 Parcela 76
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

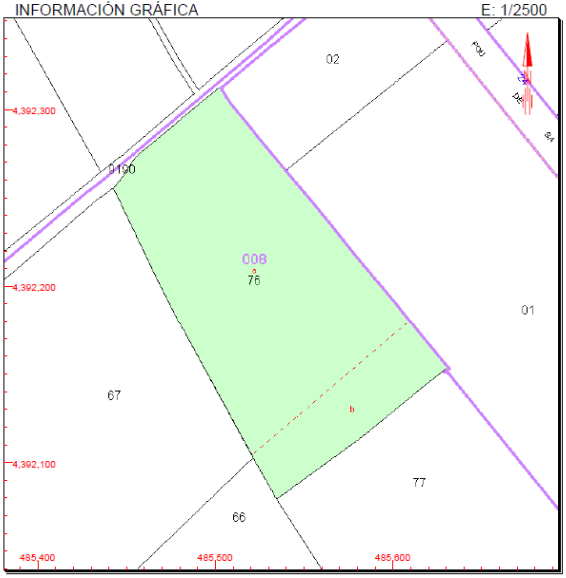
SITUACIÓN
Polígono 8 Parcela 76
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	20.782	--

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	AM	Almendro secano	01	16.990
b	I-	Improductivo	00	3.792

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Mayo de 2019

485,600 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07008A008000770000HE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 8 Parcela 77
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1956
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 78

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 8 Parcela 77
TANQUETE. BINISSALEM [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
78	24.019	Parcela construida sin división horizontal

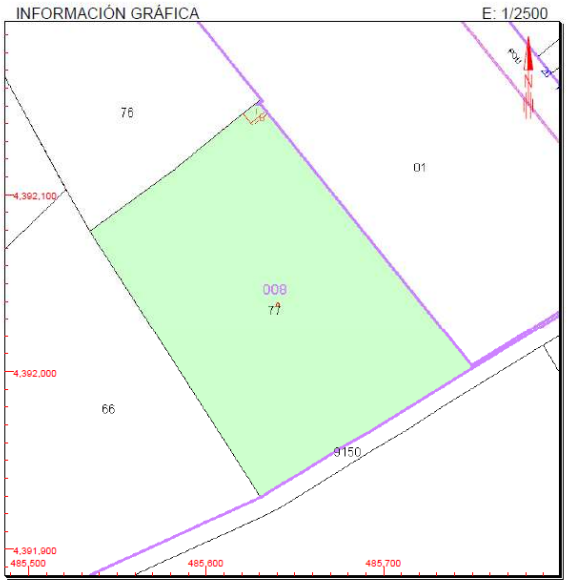
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO		00	01	78

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	I-	Improductivo	00	23.922
b	I-	Improductivo	00	19

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Mayo de 2019

485,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

caminos — Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5723502DD8952S0000JR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL POL INDUSTRIAL [FASE 2ª] 6 000100600DD89B
07350 BINISSALEM [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Agrario	1984	100,000000	123

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL POL INDUSTRIAL [FASE 2ª] 6
BINISSALEM [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
123	7.043	Parcela construida sin división horizontal

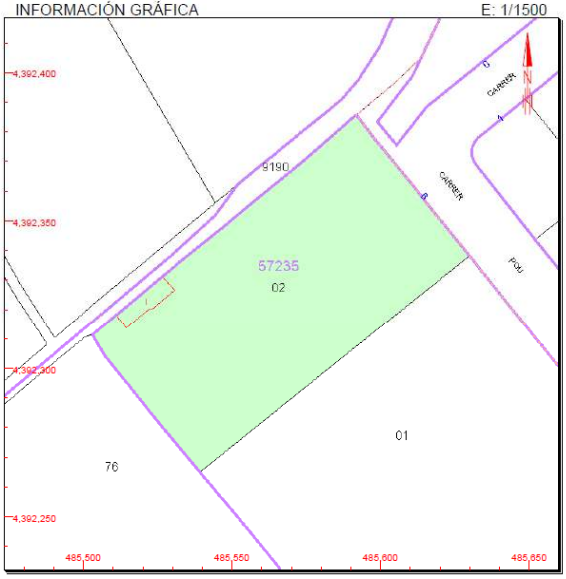
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO		00	01	65
AGRARIO		00	02	58

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	I-	Improductivo	00	6.920

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Mayo de 2019

485,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5723501DD8952S0000IR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL POL INDUSTRIAL [FASE 2ª] 7 002103100DD89D
07350 BINISSALEM [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Agrario	1956	100,000000	75

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL POL INDUSTRIAL [FASE 2ª] 7 002103100DD89D
BINISSALEM [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
75	40.107	Parcela construida sin división horizontal

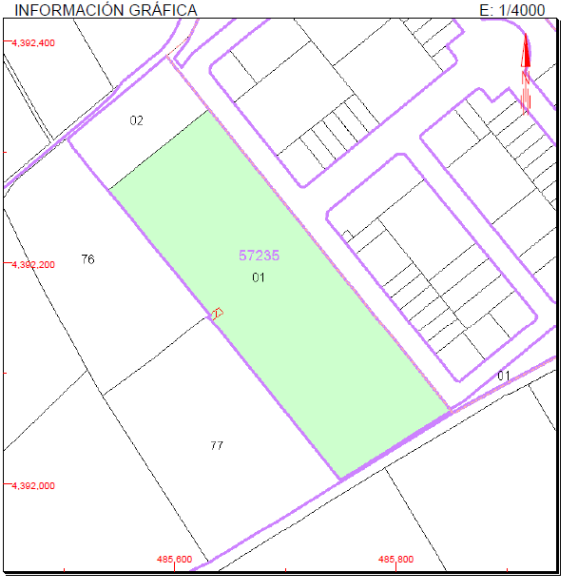
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1	00	01	75

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	I-	Improductivo	00	40.032

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Mayo de 2019

485,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

caminos — Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 15

2.1. ANTECEDENTES 15
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. 16
2.2.1. Evolución del proceso de diseño. 16
2.2.2. Normativa a cumplimentar. 23
2.2.2.1. En cuanto al Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca y la revisión de Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008 23
2.2.2.2. En cuanto a las antiguas Normas Subsidiarias de Binissalem y a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008. 29
2.2.2.3. En cuanto a La Ley 5/1990 de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares 30
2.2.2.4. En cuanto a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética 30
2.2.2.5. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB y su reglamento, Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca 31
3. SINTESIS MEMORIA 42
ANEJO nº 2.- PARCELACION INDICATIVA. TECHOS ASIGNADOS. POTENCIAS 43

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.ANTECEDENTES.

En 1996 se redactó el Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Binissalem, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Binissalem, aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 14 de octubre de 1993.

En dichas Normas se clasificaba a los terrenos afectados por el Plan Parcial como "suelos aptos para la urbanización" (S.A.U), art. 3.2 de las Normas Subsidiarias, cumplimentándose así lo dispuesto en el artículo 43.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Con vistas a posibilitar una urbanización de los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial en dos fases, se dividió éste en los polígonos, cumpliendo cada uno con los requisitos de la Ley del Suelo, de por sí y en conjunto, artículo 144.1.L.S., cumplimentando a su vez lo establecido en las Normas Subsidiarias de Binissalem.

El Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem fue aprobado definitivamente por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca. Se acompaña en página siguiente recorte del plano de zonificación del Plan Parcial aprobado.

En julio de 1999 se redacta Proyecto de Urbanización de la FASE I del Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem, proyecto que fue aprobado definitivamente en Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Binissalem en fecha 15/01/2.002. Una vez aprobado, se ejecutaron las obras de urbanización de la FASE I del Polígono Industrial de Binissalem, finalizándose dichas obras en diciembre de 2.003 .

En abril de 2.008, se aprueba definitivamente la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem, que en su artículo 126 señala que deberá realizarse una modificación del Plan Parcial “Polígono Industrial”, señalando entre otras las siguientes disposiciones:

1) La ordenación del sector de suelo apto para urbanizar se regulará por el Plan Parcial aprobado en 1.998, con las especificaciones que se recogen en la citada Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem.

2) Se tendrá que realizar una modificación del Plan Parcial “Polígono Industrial”, adaptándolo a las determinaciones de las Normas Subsidiarias revisadas y a la restante legislación y normativa de aplicación, con los criterios y condiciones especificados en el en el presente artículo:

   a) El ámbito de la modificación será el grafiado en el plano de ordenación R3, correspondiente a la segunda fase del Plan Parcial original (el nombrado Polígono 2), con una superficie aproximada de 13,19 Ha).

   b) Se establecerán dos subfases para completar la urbanización del sector, cada una de las cuales será de aproximadamente el 50% del ámbito antes comentado. Sus aprovechamientos y cargas serán similares y cada una de ellas tendrá que ser autónoma en cuanto a cesiones de suelo y de aprovechamiento. La primera subfase se delimitará lindante con la fase 1ª del Polígono actualmente en ejecución.

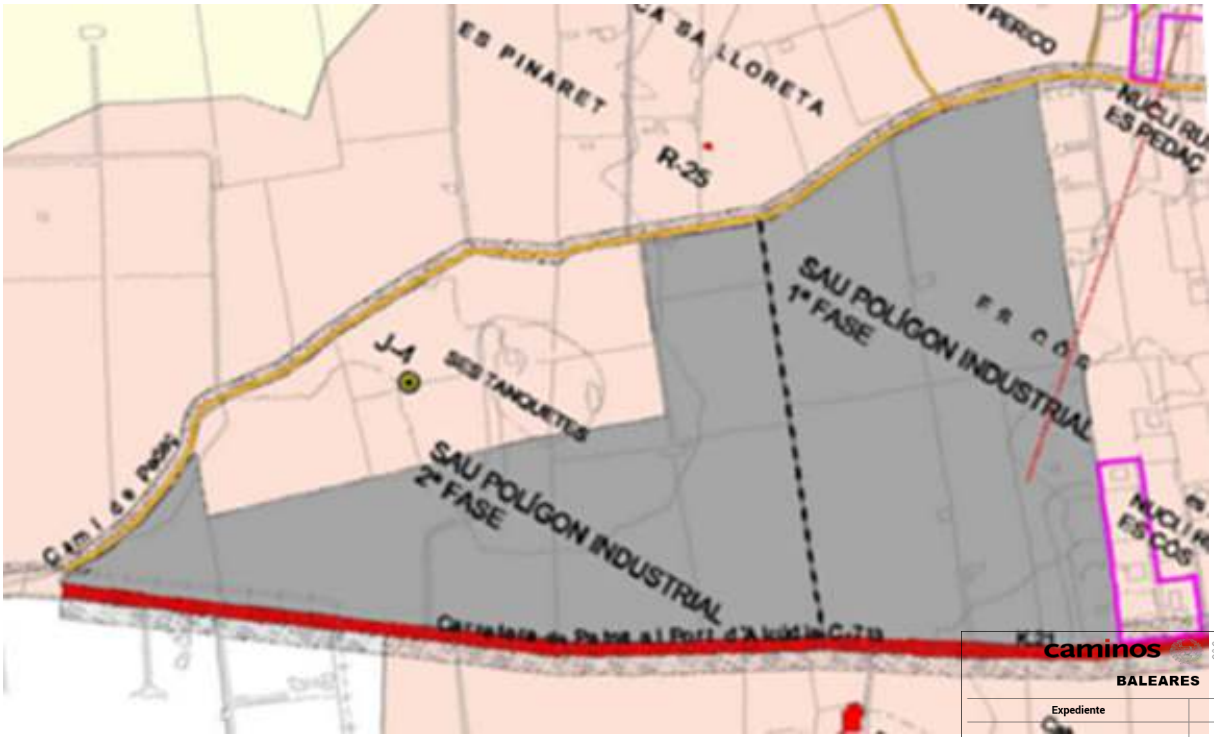
caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

2.2.JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.2.1.**Evolución del proceso de diseño.**

La planta del Plan Parcial aprobado definitivamente el 2 de octubre de 1.998, es la que se adjunta a continuación:

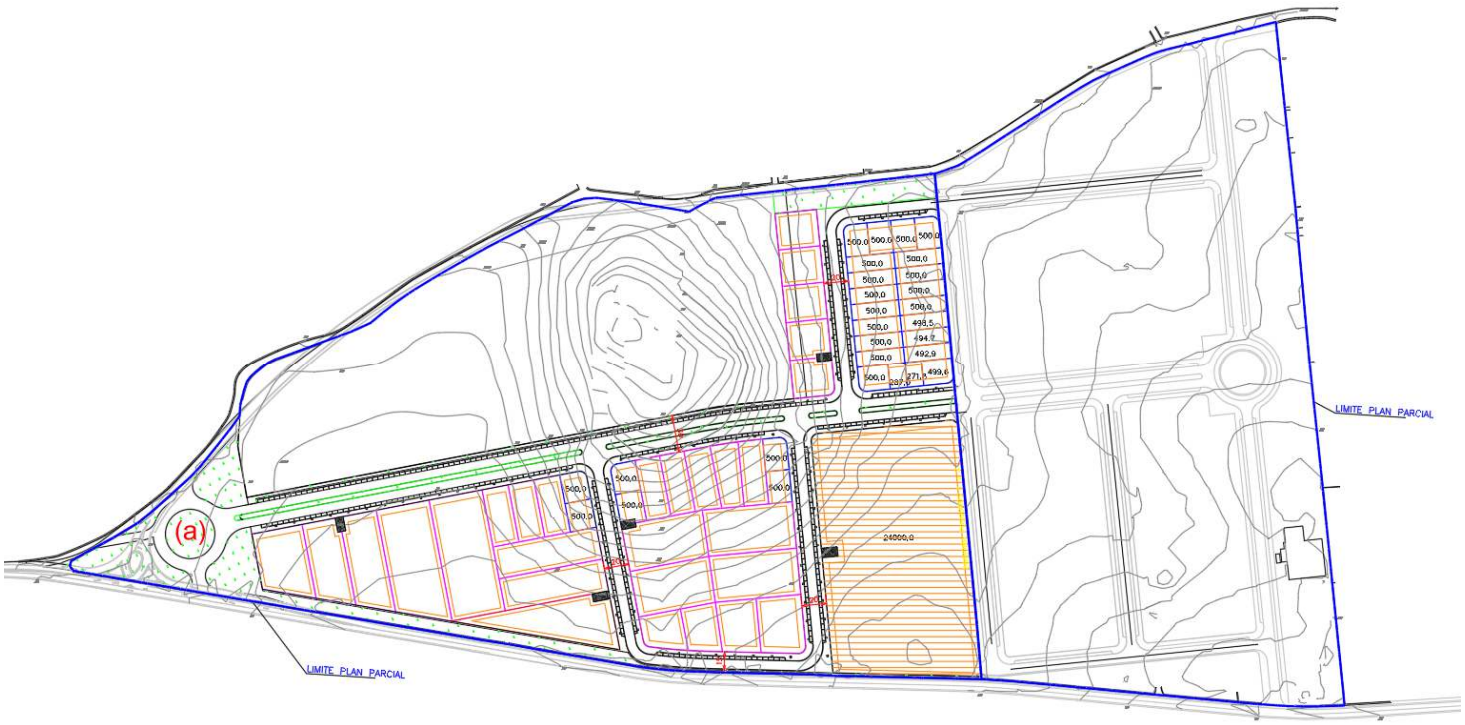
El ámbito grafiado en el plano de ordenación R3 de la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem abril de 2.008, donde se delimita el área que se desclasifica es:



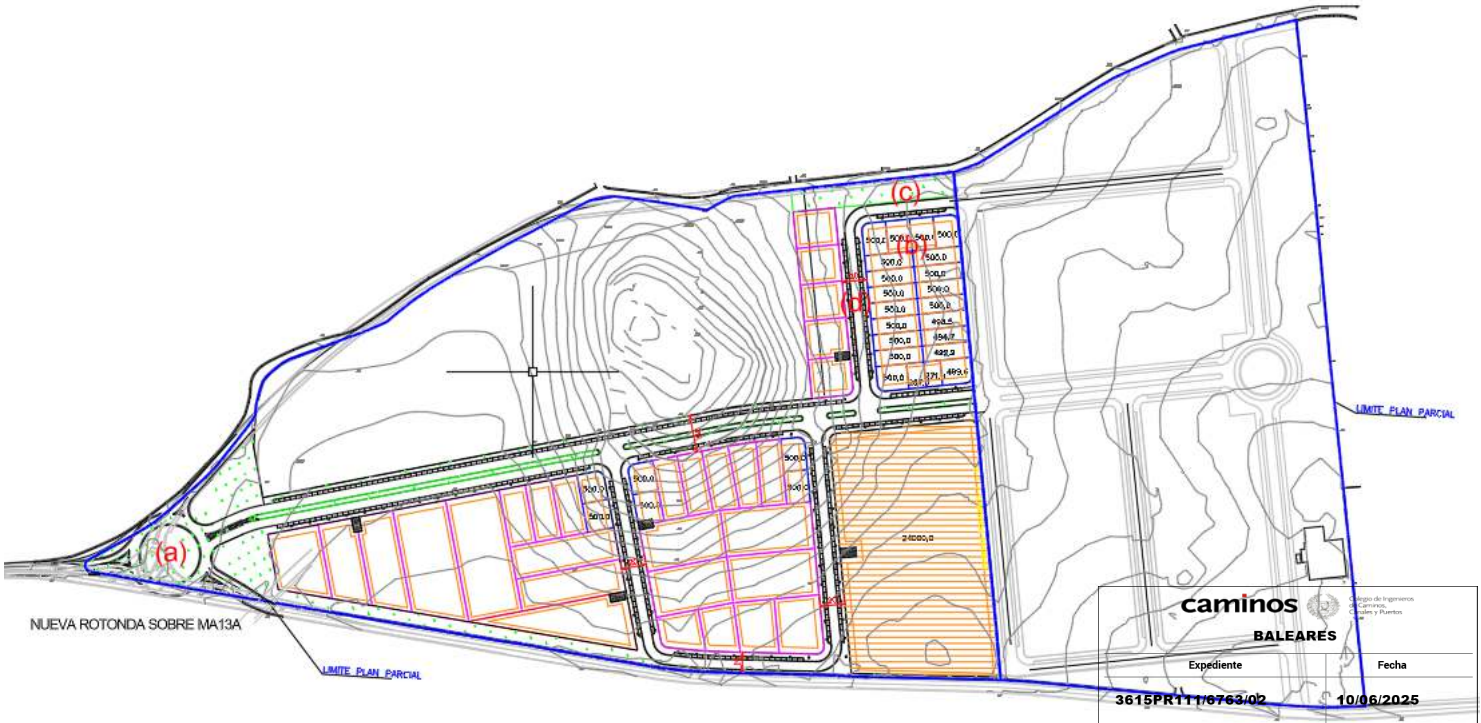
caminos
BALEARES
Expediente
3615PR111/6763/02
Fecha
10/06/2025
VISADO

En el año 2.008, se decidió por la Junta de Compensación de la segunda Fase del Polígono Industrial de Binissalem iniciar los trámites para la presentación del "PLAN PARCIAL MODIFICADO FASE II DEL PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BINISSALEM de 1.998". En el mismo se tendrían que cumplimentar los nuevos requisitos establecidos en la revisión de Normas Subsidiarias de Binissalem aprobadas definitivamente en el BOIB del 11-04-2008, ateniéndose a lo estipulado en el artículo 126 de dichas Normas, y al Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem aprobado definitivamente el 2 de octubre de 1.998.

A los efectos se realizó una superposición del Plan Parcial aprobado con el plano de ordenación R3, obteniéndose el siguiente plano:



Este plano, y en concreto la intersección con la Ma-13 A, fue revisada conjuntamente con Técnicos de Carreteras del Consell de Mallorca, considerándose que una mejor solución para la misma consistiría en desplazar la rotonda marcada con la letra (a) hacia el Sur, de forma que también interceptase la Ma-13A. Se corrigió el plano anterior, resultando la siguiente planta:



caminos
BALEARES
Expediente
3615PR111/0763/02
Fecha
10/06/2025
VISADO

Por diferentes razones se interrumpió la tramitación de la Modificación del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem Fase II.

En 2.018 se retomaron los trabajos para la tramitación del "MODIFICADO FASE II DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BINISSALEM de 1.998".

En este momento ya eran vigentes:

- La Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca LOUS, y su reglamento.
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB, aunque todavía no se había publicado su reglamento.

Dado el tiempo transcurrido se decidió previo al inicio de los trabajos de adaptación, mantener reuniones con:

a) Ayuntamiento de Binissalem.
b) Urbanismo del Consell de Mallorca.

Enumerándose los siguientes puntos:

a) Ayuntamiento de Binissalem.

El Ayuntamiento de Binissalem solicitó:

- que sus solares procedentes de la cesión se unificaran y se concentraran en la zona marcada como (B) en el croquis de la página anterior, con vistas a disponer de una parcela de aproximadamente 10.000 – 11.000 m² para la construcción de una futura residencia de la 3ª edad.
- En su fachada al Camí de Pedaç se ejecutaría una zona verde continuación de la ya existente en la zona construida de la fase 1ª, marcado como (C) en el croquis de la página anterior.
- Esta gran parcela y su zona verde al norte de la misma limítrofe con el Camí de Pedaç, conllevaba la no ejecución del vial en L marcado con la letra (D) en el croquis de la página anterior.

b) Urbanismo del Consell de Mallorca.

El Consell de Mallorca recordó que en ese momento (año 2.018), era de aplicación:

- La Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca LOUS, y su reglamento.
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB, su reglamento todavía no estaba publicado.
- Se considera que a falta de profundizar más, sería conveniente desplazar al sur el vial central dado que toda su zona norte está desclasificada por la revisión de Normas del Ayuntamiento de Binissalem de abril de 2.008, se propone estudia el mover eje central hacia el sur, a la parte más inferior de la ordenación de forma que entre este y la Ma-13A, sólo exista zona verde, cumplimentándose así también lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Binissalem que señalan:

  "Ninguna parcela tendrá acceso directo desde la Carretera C-713. Paralelamente a la misma se dispondrá de una vía de servicio."

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

A partir de estas consideraciones se dibujo propuesta cuyo croquis se acompaña al pie´:

Sobre esta solución se considero:

- Se tendría que dejar zona de transición ajardinada entre los solares y la zona desclasificada de aproximadamente 8-10 metros de anchura.
- Se observó que la profundidad de los solares ubicados al Norte del vial central propuesto, era elevada, y aunque para los solares de 5.000 m², con fachada mínima de 45 metros, con una profundidad entre los 136 metros y los 80 metros, ésta se movería dentro de un rango normal de una proporción 3-1 lo que equivale a 135-45, sin embargo en la zona que en un principio estaba pensada para la residencia de ancianos, que el Ayuntamiento en posteriores reuniones prefirió reconvertirlo en solares, con una superficie de 10.793´25 m², estos solares no podrían ser calificados de parcelas de 3.000 m², pues obligaría a plantear 4 solares de 2.698 m², que con un fondo del orden de 119 ml., obligaría a fachadas de 2.698 m²/119 ml, lo que representa una fachada de aproximadamente 22,5 ml., con lo cual resulta una proporción profundidad/ancho (119/22,5) del orden 4´76/1, que es excesiva, teniéndose que reconvertir esas parcelas en solares de 5.000 m². Este hecho unido al que la superficie máxima de solares de 5.000 m². viene acotado en el planeamiento vigente de Binissalem, y está recogido en el Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem aprobado en 1.998, parte de las parcelas dibujadas como de superficie >=5.000 m². en el croquis anterior se tendría que reconvertir en parcelas de superficie <=3.000 m², con lo cual se traslada a esta zona el problema de la profundidad de las parcelas.

Se planteó en ese momento , el disminuir la longitud del fondo de las parcelas ubicadas al norte del vial central, desplazando este vial hacia el Norte y consecuentemente disminuyendo la superficie destinada a suelo industrial, disminución que se pretendía compensar creando una nueva isleta al sur del vial principal.

caminos
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

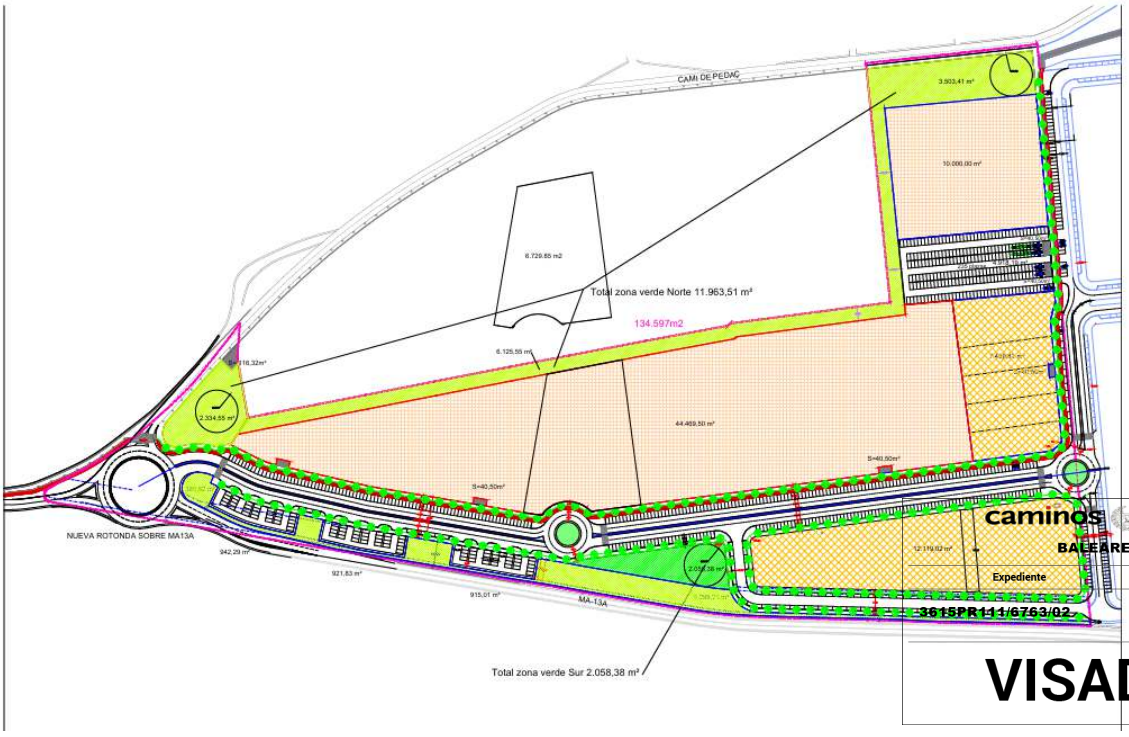
Se estudiaron tres soluciones cuyos croquis de sus planos en planta se incorporan a continuación, y se comprobó que cualquiera de las tres cumplía con todos los requisitos exigidos en:

- El Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca y la revisión de Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008.
- La Ley 5/1990 de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB y su reglamento, Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca.

Dichas propuestas fueron:

Propuesta 1

Propuesta 2



caminos BALEARES
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
Expediente
3615PR11/6763/02
Fecha
10/06/2025
VISADO

Propuesta 3

En las tres propuestas, con vistas a disminuir la profundidad edificable de las parcelas ubicadas al norte del vial central, se propone crear una nueva isleta al sur del vial central, para ubicar parcelas industriales, con lo que se consigue desplazar hacia el norte el vial central y consecuentemente disminuir la profundidad de las parcelas edificables.

La diferencia fundamental entre las tres soluciones es que en la solución 2 y 3, se propone que la zona verde esté constituida en parte en la propuesta 2 y totalmente en la propuesta 3, por una superficie constituido por dos zonas en los extremos donde se puede inscribir círculo de 30 metros, unidas entre ellas por cordón verde de 10 metros de anchura en la propuesta 2 y 12 metros en la solución 3.

En las tres la parcela de equipamiento de cesión, se plantea en la zona norte del vial con fachada a rotonda central. (se dibuja en las tres propuestas la zona de cesión planteada).

Los aparcamientos a ubicar en áreas externas al viario (Artículo 53 del Reglamento de la L.U.I.B.) se conseguían en las tres propuestas con un aparcamiento principal, que dada su superficie > 1.000 m²., tendría que ir con cubierta de paneles solares. (Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.) y por 2 ó 3 bolsas de aparcamientos menores de 1.000 m², ubicadas al sur del vial central.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

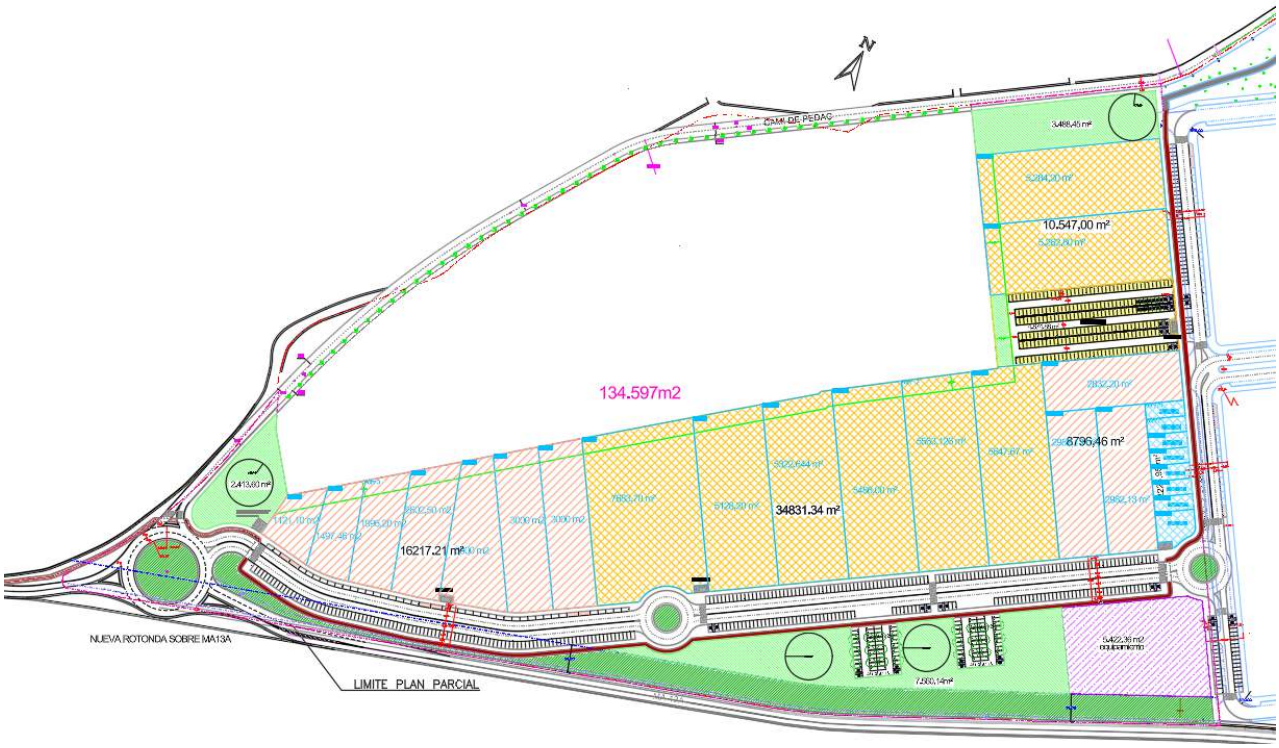
En reunión mantenida con los técnicos Municipales de 24/11/05, se nos indicó:

a) que se prefiere no se plantee una isleta para parcelas industriales al sur del vial central, y que la ubicación que consideran óptima para la parcela de equipamiento es en ese lugar.

b) Se prefiere trasladar las bolsas de aparcamientos antes señaladas como menores hacia la derecha de la rotonda central.

En base a los señalado, y con vistas a disminuir la profundidad de los solares ubicados al Norte del vial principal, se ha actuado sobre el vial central que desde la rotonda de entrada al Polígono ubicada en la confluencia del vial central del mismo con la Ma-13A, hasta la rotonda ubicada en la zona central de dicho vial se ha desplazado hacia el Sur, y tanto dicha rotonda central como la ubicada en la zona más próxima a la zona ya construida del Polígono se ha desplazado hacia el Norte.

Con lo indicado se diseña el siguiente plano:



En lo que sigue se intenta refrendar que la solución planteada cumple con toda la Normativa a cumplimentar.

caminos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

2.2.2.**Normativa a cumplimentar.**

Se enumera a continuación la normativa se entiende a cumplimentar, con comprobación de su cumplimiento.

2.2.2.1. En cuanto al Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca y la revisión de Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008.

Lo establecido por el Plan Parcial aprobado en 1.998, de acuerdo con Normas Subsidiarias de Planeamiento de Binissalem, aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 14 de octubre de 1993, y que en cuanto al Polígono Industrial están recogidas por la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem aprobado en abril de 2.008, con las salvedades (a y b) antes ya referidas:

a) El ámbito de la modificación será el grafiado en el plano de ordenación R3, correspondiente a la segunda fase del Plan Parcial original (el nombrado Polígono 2), con una superficie aproximada de 13,19 Ha).

b) Se establecerán dos subfases para completar la urbanización del sector, cada una de las cuales será de aproximadamente el 50% del ámbito antes comentado. Sus aprovechamientos y cargas serán similares y cada una de ellas tendrá que ser autónoma en cuanto a cesiones de suelo y de aprovechamiento. La primera subfase se delimitará lindante con la fase 1ª del Polígono actualmente en ejecución.

Es:

a) Sector destinado a industrias, almacenes y talleres.

El polígono estará destinado a industrias, almacenes y talleres.

b) Dispondrá de un máximo de dos accesos desde la carretera C-713 de Palma a Alcudia y de un máximo de 2 accesos desde el camino de Pedaç.

La Fase I del Plan Parcial ya ha ejecutado un acceso a la Ma-13A, (antigua C-713), y otro al Camí de Pedaç, y en esta Fase II se plantea un nuevo acceso a la Ma-13A y otro al CAmí de Pedaç, que confluyen en la rotonda diseñada sobre la Ma-13A, por lo que se cumple esta premisa del máximo de de dos accesos desde la carretera C-713 de Palma a Alcudia y de un máximo de 2 accesos desde el camino de Pedaç

c) Ninguna parcela tendrá acceso directo desde la Carretera C-713. Paralelamente a la misma se dispondrá de una vía de servicio.

Visualizando el croquis de la página anterior y/o los planos que se acompañan, se observa que se cumplimenta esta premisa.

d) Ninguna parcela industrial tendrá acceso directo desde el camino de Pedaç. Los equipamientos social, deportivo y comercial se emplazarán junto al camino de Pedaç y en la zona más cercana a la Villa.

Visualizando el croquis de la página anterior y/o los planos que se acompañan, se observa que se cumplimenta la premisa que ninguna parcela tendrá acceso directo

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

desde el camino de Pedaç. En cuanto a la ubicación de los equipamientos referidos, ya se emplazaron en la Fase 1ª, ya construída en la zona más cercana a la Villa.

e) El Plan Parcial planteará y asumirá la ejecución de la mejora de las condiciones geométricas y de firme del Camí de Pedaç en el tramo colindante con el sector.

Esto ya se hizo en la fase I. En la fase II, se hace también, por un lado el encuentro de este camino con la futura rotonda proyectada, y por el otro, se le da continuidad al tramo ya ejecutado por el propio Ayuntamiento de Binissalem, tramo que coincide con la zona desclasificada, prolongando la sección de dicho vial, hasta enlazar con la zona ya ejecutada en el Polígono I. Se cumple

f) SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima de parcelas del sector sobre la superficie total del mismo será del 55%.

Se establecerán tres ORDENANZAS DE SUELO INDUSTRIAL, de acuerdo con los siguientes parámetros: (Plan Parcial aprobado en 1.998)

<u>Industrial 1</u>

- ***Tipología: Manzana cerrada según alineación de vial.***
- ***Parcela mínima 250 m².***
- ***Ocupación máxima 90%***
- ***Agrupación máxima 2 parcelas***
- ***Retranqueo posterior obligatorio.***

<u>Industrial 2</u>

- ***Tipología: aislada***
- ***Parcela mínima 1.000 m².***
- ***Ocupación máxima 70%***
- ***Agrupación máxima 3 parcelas***
- ***Retranqueo en todo el perímetro.***

<u>Industrial 3</u>

- ***Tipología: aislada***
- ***Parcela mínima 5.000 m².***
- ***Ocupación máxima 60%***
- ***Retranqueos en todo el perímetro.***

El suelo de uso industrial se distribuirá de acuerdo con los siguientes porcentajes con un margen de variación de ± 10%:

Industrial 1: 20%
Industrial 2: 50%
Industrial 3: 30%

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

Dado que el área bruta del Polígono 2 una vez considerada la desclasificación es de 143.366 m²., y dado según lo indicado anteriormente que la superficie máxima de parcelas del sector sobre la superficie total del mismo será del 55%, obtenemos:

	suelo bruto una vez considerada la desclasificación	área parcelas máxima 55% superficie polígono
POLIGONO 2.	134,597.00	74,028.35

Por otro lado se nos ha indicado que:

El suelo de uso industrial se distribuirá de acuerdo con los siguientes porcentajes con un margen de variación de ± 10%:

Industrial 1: 20%
Industrial 2: 50%
Industrial 3: 30%

Si consideramos aquí que estos parámetros hacían referencia a la totalidad del Plan Parcial, y que en el Polígono correspondiente a la Fase 1ª del Plan Parcial aprobado en 1.998, y ya construido tiene una superficie de suelo industrial de 78.845 m², y el suelo industrial máximo que se puede tener en esta presente Fase 2ª, tiene una superficie de 74.028,35 m²., podemos construir el siguiente cuadro, donde se estiman las superficies mínimas y máximas que podrían darse de las superficies de los distintos tipos de parcela considerando el global del Plan Parcial:

	área parcelas industriales
ya desarrollado en POLIGONO FASE 1ª.	78,845.00
POLIGONO FASE 2ª.	74,028.35
Σ	152,873.35

suma 2 fases, teniendo en cuenta la zona desclasificada		152,873.35	parcelas de 250 - 500 m2. entre , 10-30%. (20%+/-10%)	parcelas de 1.000- 3.000 m2 40-60% (la diferencia al total)	parcelas > 5.000 m2. entre 20 y 40%, (30%+/-10%)
horquilla permitida según plan parcial considerando el total de las 2 fases	superficie mínima		15,287.34	61,149.34	30,574.67
	superficia máxima		45,862.01	91,724.01	61,149.34

Dado que la Fase I del Plan Parcial, ya está construido y en ella se han desarrollado las siguientes superficies:

		parcelas de 250 - 500 m2. entre , 10-30%. (20%+/-10%)	parcelas de 1.000- 3.000 m2 40-60% (la diferencia al total)	parcelas > 5.000 m2. entre 20 y 40%, (30%+/-10%)
desarrollado Pol. 1	78,845.00	23,572.00	39,502.00	15,771.00

caminos BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Se puede desarrollar en la Fase II superficies comprendidas en la siguiente horquilla:

suma 2 fases, teniendo en cuenta la zona desclasificada		152,873.35	parcelas de 250 - 500 m2. entre , 10-30%. (20%+/-10%)	parcelas de 1.000- 3.000 m2 40-60% (la diferencia al total)	parcelas > 5.000 m2. entre 20 y 40%, (30%+/-10%)
horquilla permitida según plan parcial considerando el total de las 2 fases	superficie mínima		15,287.34	61,149.34	30,574.67
	superficia máxima		45,862.01	91,724.01	61,149.34
	desarrollado Pol. 1	78,845.00	23,572.00	39,502.00	15,771.00
se puede desarrollar en Polígono 2 ENTRE	mínimo m².		0.00	21,647.34	14,803.67
	máximo m².		22,290.01	52,222.01	45,378.34

En el plano de zonificación que se acompaña, se grafían los distintos tipos de superficie industrial, habiéndose obtenido.

área total parcelas industriales representadas los planos adjuntos de la Fase II			
Industrial tipo1	Industrial tipo2	Industrial tipo3	
parcelas de 250 - 500 m2.	parcelas de 1.000- 3.000	parcelas > 5.000 m2.	
		10,547.00	
2,223.95	8,796.46	34,831.34	
	16,217.21		Σ
2,223.95	25,013.67	45,378.34	72,615.96
		máx 55%	74,028.35

Por tanto vemos que:

- Las parcelas Industrial tipo 1, tienen una superficie de 2.223,95 m², en el rango entre 0,00 m² y 22.290,01 m².
- Las parcelas Industrial tipo 2, tienen una superficie de 25.013,67 m², en el rango entre 21.647,34 m² y 52.222,01 m².
- Las parcelas Industrial tipo 3, tienen una superficie de 45.378,34 m², en el rango entre 14.803,67 m² y 45.378,34 m².
- La suma total del área de las parcelas industriales es de 72.615,96 m² inferior a 74.028,35 m² superficie máxima de las parcelas industriales.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

g) EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta para usos lucrativos industriales será 0,45 m²/m². (Cero coma cuarenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

La edificabilidad para uso lucrativo comercial será de 0,015 m²/m². (Cero coma cero quince metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

La edificabilidad bruta para usos no lucrativos de equipamiento social y deportivo, será de 0,01 m²/m² lucrativo . (Cero coma cero uno metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

Con lo indicado, se construye el siguiente cuadro:

EDIFIFICABILIDAD	suelo bruto una vez considerada la desclasificación	edificabili-dad bruta de cada uso en m²
	134,597.00	
La edificabilidad bruta para usos lucrativos industriales será 0,45 m²/m². (Cero coma cuarenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).		60,568.65
La edificabilidad para uso lucrativo comercial será de 0,015 m²/m². (Cero coma cero quince metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).		2,018.96
La edificabilidad bruta para usos no lucrativos de equipamiento social y deportivo, será de 0,01 m²/m² lucrativo . (Cero coma cero uno metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).		1,345.97

De las superficies obtenidas citadas en la página anterior, Se decide asociar las parcelas industrial tipo 1 a parcelas comerciales, con lo que tenemos una la siguiente distribución de superficie de suelo lucrativo.

	parcelas de 250 - 500 m2.	parcelas de 1.000- 3.000	parcelas > 5.000 m2.	Σ	
áreas parcelas	2,223.95	25,013.67	45,378.34	72,615.96	m²
asignadas a uso comercial	2,223.95			2,223.95	m²
asignadas a uso industrial		25,013.67	45,378.34	70,392.01	m²
Parcela de equipamiento, grafiada en planos				5,422.36	m²

caminos
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

Asignamos ahora la edificabilidad a cada tipología, obtenemos:

	parcelas de 250 - 500 m2.	parcelas de 1.000- 3.000		parcelas > 5.000 m2.		Σ	
áreas parcelas	2,223.95	25,013.67		45,378.34		72,615.96	m²
asignadas a uso comercial	2,223.95					2,223.95	m²
asignadas a uso industrial		25,013.67		45,378.34		70,392.01	m²

EDIFIFICABILIDAD	suelo bruto FASE II, una vez considerada la desclasificación	edificabilidad bruta de cada uso en m²	m² de suelo asignados a cada uso			m² edificabilidad /m² solar para cada uso.		
	134,597.00		uso lucrativo		uso no lucrativo	uso lucrativo	uso no lucrativo	
La edificabilidad bruta para usos lucrativos industriales será 0,45 m²/m². (Cero coma cuarenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).		60,568.65	70,392.01			0.860447798		parcelas industriales
La edificabilidad para uso lucrativo comercial será de 0,015 m²/m². (Cero coma cero quince metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).		2,018.96	2,223.95			0.907823917		parcelas comerciales

En el Anejo nº II se acompaña una parcelación indicativa resultante con indicación de las superficies, techos asignados y estimación potencias eléctricas.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

2.2.2.2. En cuanto a las antiguas Normas Subsidiarias de Binissalem y a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008.

En el artículo 126 de la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem de abril de 2.008, se delimita el ámbito de la Fase II del Polígono Industrial de Binissalem, objeto de esta Modificación del Plan Parcial, desafectando parte de la superficie original, quedando los terrenos afectados por la presente Modificación del Plan Parcial como "suelos aptos para la urbanización" (S.A.U).

Se adjunta como plano nº 3 el Plano de Ordenación R3, de dichas normas.

En la Revisión y Catálogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem se establece el desarrollo de la Fase II del Polígono en dos subfases de aproximadamente el 50% de superficie y se limita la ejecución de la 2ª subfase en el apartado 3 subapartado d) del artículo 126 de la siguiente manera:

"La ejecución de la 2ª subfase solo será posible se presentase delante del Ayuntamiento un compromiso real, fehaciente y adecuadamente garantizado de ocupación con los usos previstos en la Modificación del Plan Parcial de al menos 20.000 m2 en cualquiera de las dos subfases, dentro de un plazo definido y siempre que esta actuación represente o lleve aparejada un claro beneficio urbanístico para el municipio."

La promotora ha aportado por registro Municipal documentación acreditativa del compromiso real, fehaciente y adecuadamente garantizado de ocupación con los usos previstos en presente Modificación del Plan Parcial de una superficie > 20.000 m², por parte de distintas empresas.

Quedan por tanto cubiertas las condiciones de ocupación de al menos 20.000 m2 y la de beneficio por parte del municipio.

Por todo lo expuesto se considera innecesaria la subdivisión en dos subfases, quedando totalmente satisfecho el apartado 3 subapartado d) del artículo 126 de la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

2.2.2.3. En cuanto a La Ley 5/1990 de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

La ley es la misma que la que rigió en la aprobación al Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem aprobado definitivamente por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca.

La misma se cumplimenta en el presente Plan Parcial modificado de la fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998, en particular lo indicado en su artículo 33.

- Se deja libre de cualquier actuación la zona de dominio público de 3 metros contados desde la arista exterior de la explanación, en nuestro caso la pared exterior del muro de cerramiento existente.

- En la zona de dominio público, no se ha proyectado ninguna infraestructura, ni ninguna conducción enterrada.

- No existe ni en la zona de dominio público ni en la zona de protección ningún tendido aéreo.

- En la zona de protección sólo se proyecta en zonas, aparcamientos y tramos de viario.

2.2.2.4. En cuanto a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Se cumplimenta dicha Ley, en particular lo señalado en el artículo 53 punto 1 de la misma.

Artículo 53.
Aprovechamiento de los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas.

1. Los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos de titularidad privada en suelo urbano ubicados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados se cubrirán con placas de generación solar fotovoltaica destinadas al autoconsumo de las instalaciones asociadas al aparcamientos.

En los planos que se acompañan, se grafían 3 bolsas de aparcamientos 2 de ellas de superficie 989,60 m². por tanto inferiores a los 1.000 m². señalados por la Ley y otra de superficie 4.874,88 m², donde se proyecta cubrir la totalidad de los aparcamientos con placas solares. Ver plano 10 que se acompaña.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

2.2.2.5. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB y su reglamento, Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca.

a) ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Art 53.
Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos en los planes parciales.

1. las superficie de reserva de terrenos dotacionales, de espacios libres públicos o destinados a aparcamiento ….

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario.
i. Para los espacios libres públicos: un 10% de la superficie del sector.

Se grafían en los planos que se acompañan, 3 zonas verdes , en cada una de las misma se puede inscribir un círculo de diámetro 30 metros, de superficies 2.413,60 m², 3.488,45 m², y 7.560,14 m², con área total > 10% de la superficie del sector (134.597,00 m²) :

Zonas Verdes	2,413.60	3,488.45	7,560.14	13,462.19
		10%	134,597.00	13,459.70

Se grafía además un espacio libre, en la zona trasera de la bolsa de aparcamiento mayor de 46´10 m x 10 m=461´00 m².

De acuerdo con lo señalado en el anexo 1 del Reglamento de la Ley, en su artículo 2 punto c), y punto e), no se han computado como zonas verdes ni como espacios libres las zonas centrales de las rotondas, ni la zona de protección de la carretera Ma-13A.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

b) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Art 53.
Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos en los planes parciales.

1. las superficie de reserva de terrenos dotacionales, de espacios libres públicos o destinados a aparcamiento ….

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario.
ii. Para equipamientos públicos: un 5% de la superficie del sector

El Reglamento de Planeamiento que desarrollaba la Ley del Suelo vigente en 1.998, cuando fué aprobado definitivamente el Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem, por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, señalaba:

Art 11 . Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

2. Servicios de interés público y social:
El módulo mínimo de reserva será el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planteamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo……2 por 100.
Equipamiento comercial……1 por 100.
Equipamiento social……..1 por 100.

En el Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente en octubre de 1.998, se indicaba lo siguiente: (pág 68 del texto de la Memoria del Plan Parcial)

68

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 Antecedentes

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo del Excmo Ayuntamiento de Binissalem, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, de Planeamiento de Binissalem, aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 14 de octubre de 1993, que clasifica a los terrenos afectados por el presente Plan Parcial como "suelos aptos para la urbanización" (S.A.U), art. 3.2 de las Normas Subsidiarias, cumplimentándose así lo dispuesto en el artículo 43.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En su punto MEMORIA JUSTIFICATIVA, apartado II.2 Justificación de la solución adoptada, sub apartado II.2.2 Proceso de diseño, puntos e) y h) (pág. 72 del texto de la Memoria del Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente en octubre de 1.998, rezaban:

e) Posicionar el equipamiento deportivo junto al camí de Pedaç, lo más cercano posible al núcleo urbano de Binissalem.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

h) Concentrar como ya se ha indicado en el punto e), el equipamiento deportivo de la totalidad del Plan Parcial, y consecuentemente de los dos polígonos en una zona lindante al camí de Pedaç y lo más próximo al núcleo urbano de Binissalem.

En el Anexo nº 1, del Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente en octubre de 1.998, en la página 79, su documentación escrita se indicaba, referido al Polígono 1 del Plan Parcial.

79

Art. 11.2.- del Anexo al R.P.- Servicios de interés público y social.

parque deportivo.....6.956 m².

siendo 6.946 > 2% x 143.366 = 2.867 m².

equipamiento social .....2.873 m².

siendo 2.873 > (1+1)% x 143.366 = 2.867 m².

Y en su página 82, referido a la totalidad del Plan Parcial o al Polígono 2 del citado Plan Parcial.

82

Art. 11.2, del Anexo al R.P..-Servicios de interés público social.

. Parque deportivo del conjunto del Plan Parcial.....6.956 m².

siendo 6.956 > 2% x 347.385 m² = 6.948 m².

. Equipamiento social polígono 2.....4.144 m².

siendo 4.144 > (1 + 1)% x 204.019 = 4.080 m².

En la totalidad del Plan Parcial obtenemos:

- Equipamiento social Polígono 1.....2.873 m².

- Equipamiento social Polígono 2.....4.144 m².

siendo 7.017 m² >(1+1)% x 347.385 m² = 6.948 m².

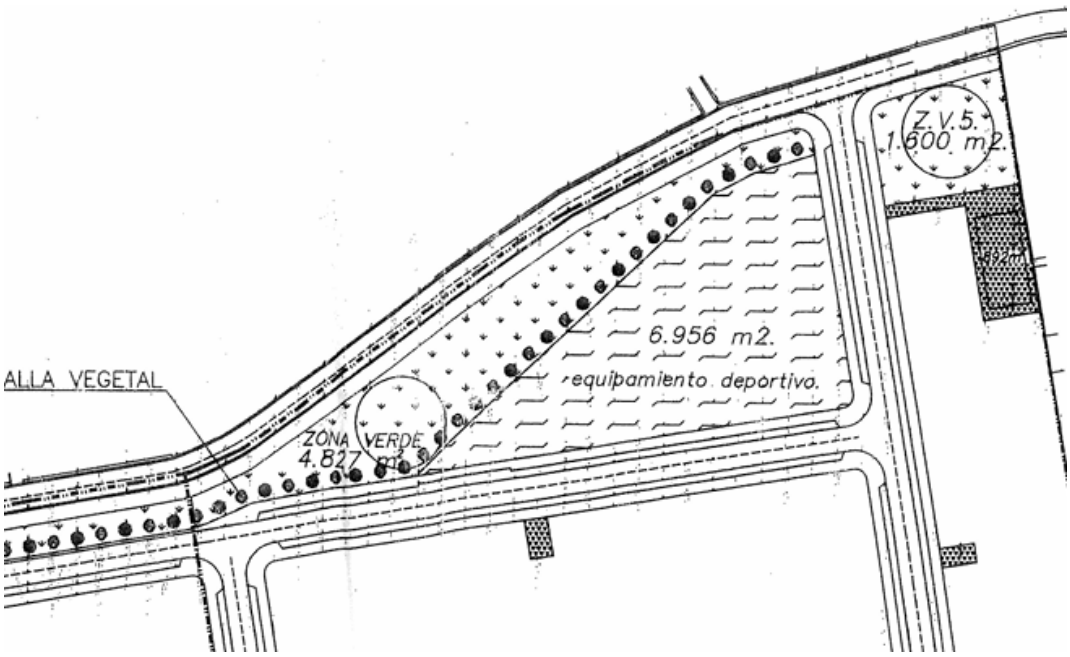
Por tanto y de acuerdo con las premisas e) y h) se concentró en una zona lindante al camí de Pedaç, y lo más próxima al núcleo urbano de Binissalem la totalidad de equipamiento deportivo del conjunto del Plan Parcial que se calculó de acuerdo con el Reglamento vigente

Caminos BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

en ese momento en una superficie del 2% de la totalidad del Plan Parcial, anterior a la descalificación, siendo ésta de 6.956 m²> 2% x 347.385 m² = 6.948 m², de los cuales 2.867 m². correspondían al 2% de módulo para parque deportivo del Polígono 1 del Plan Parcial aprobado definitivamente en octubre de 1.998, y el resto correspondiente al 2% de 204.019 m²., superficie del Polígono II del Plan Parcial aprobado definitivamente en octubre de 1.998, antes de la desclasificación por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem de abril de 2.008. de parte de su ámbito, 2%x 204.019= 4.080 m².

$$2.867\ m^2 + 4.081\ m^2 = 6.948\ m^2$$

Se acompaña al pié fotocopia de parte del Plano 7, del Plan Parcial aprobado definitivamente en octubre de 1.998.



Lo señalado en la página anterior queda resumido en el siguiente cuadro:

CESIONES YA HECHAS EN FASE I.		
Cesiones en fase 1	equipamiento según ley vigente 1.998 2%	deportivo según ley vigente 1.998 2%
cesiones según Ley vigente en 1.988	2,867.32	2,867.32
realmente cedido en fase I	2,867.32	6,956.00
cedido a cta fase II	0.00	4,088.68

De acuerdo con el Art 53 , Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca en su punto 1.b) ii, se nos indica que las superficies de reserva de terrenos dotacionales en los ámbitos de uso industrial y terciario para equipamientos públicos ha de ser un 5% de la superficie del sector, resulta una superficie de cesión de 6.729,85 m² para terrenos dotacionales.

suelo bruto FASE II, una vez considerada la desclasificación	Cesiones de fase II, para terrenos dotacionales, según, LUIB art 53 (5%)
134,597.00	6,729.85

caminos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Ahora bien si consideramos el terreno ya cedido en el Polígono 1 (Fase I) del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente por acuerdo del 2 de octubre de 1.998 de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, nos resulta que la cesión para suelo dotacional a realizar en esta Fase II del del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem, aprobado definitivamente por acuerdo, del 2 de octubre de 1.998 de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, tiene que ser mayor que 6.729,85 – 4.088,68 m²= 2.641,17 m²., resultando que se propone ceder, según se grafía en plano adjunto de zonificación 5.422,36 m². >> 2.641,17.

Cesiones de fase II, para terrenos dotacionales, según, LUIB art 53 (5%)	superficie ya cedida de fase II, en fase I para deportivo	superficie pte de ceder en fase II, para equipamiento	obtenidos según plano zonificación que se adjunta m²
6,729.85	4,088.68	2,641.17	5,422.36

6,729.85

La edificabilidad asociada a esta parcela dotacional de superficie 5.422,36 m²., es:

EDIFIFICABILIDAD	suelo bruto FASE II, una vez considerada la desclasificación	edificabilidad bruta de cada uso en m²	superficie asociada a suelo dotacional entre Fase I y Fase II	m² de techo asociados al total de la cesión de Fase I y Fase II	superficie ya cedida de fase II, en fase I para deportivo	m² de techo asociados a cesión deportiva en Fase I	superficie que se cede para reserva dotacional en fase II	m² de techo remanentes que se han de asociar a la cesión en Fase II para suelo uso dotacional	m² edificabilidad /m² solar.
	134,597.00		uso no lucrativo	uso no lucrativo	uso no lucrativo	uso no lucrativo	uso no lucrativo	uso no lucrativo	uso no lucrativo
La edificabilidad bruta para usos no lucrativos de equipamiento social y deportivo, será de 0,01 m²/m² lucrativo . (Cero coma cero uno metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).		1,345.97	6,729.85	1,345.97	4,088.68	817.74	5,422.36	528.23	0.097417730

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

c) PARÁMETROS EDIFICATORIOS.

Art 50.
Determinaciones relativas a los usos del suelo y a los parámetros edificatorios.

1. A efectos de establecer y completar la ordenación detallada de los usos y los parámetros edificatorios, los planes parciales, de acuerdo con la ordenación estructural del plan general y la del plan de ordenación detallada, tendrán que concretar:

b) Los índices de edificabilidad neta aplicable a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, expresados en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

En base a lo expresado anteriormente tenemos:

Edificabilidad		m² de suelo asignados a cada uso		m² de techo asociados a cada uso		m² edificabilidad /m² solar para cada uso.	
		uso lucrativo	uso no lucrativo	uso lucrativo	uso no lucrativo	uso lucrativo	uso no lucrativo
	uso lucrativo suelo industrial	70,392.01		60,568.65		0.860447798	
	uso lucrativo suelo comercial	2,223.95		2,018.96		0.907823917	
	uso no lucrativo suelo dotacional		5,422.36		528.23		0.097417730

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

d) APARCAMIENTOS.

Art 53.
Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos en los planes parciales.

1. las superficie de reserva de terrenos dotacionales, de espacios libres públicos o destinados a aparcamiento ….

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos tendrá que garantizar un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las que al menos un 50% tendrán que situarse en áreas de aparcamiento público externas al vial. En todo caso , se han de prever plazas para carga de vehículos eléctricos.

En los sectores con uso global industrial, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas tendrá que distinguir las plazas para vehículos de turismo y las plazas para vehículos pesados.

A partir de la edificabilidad asociada a cada tipo de suelo que constituye el presente Plan Parcial, construimos el siguiente cuadro, en el cual además, a partir del ratio de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación, se calcula el número total de aparcamientos precisos en este Plan Parcial Modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998.

	m² de techo asociados a cada uso	nº de aparcamientos precisos a razón de una plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación
uso lucrativo suelo industrial	60,568.65	606
La edificabilidad para uso lucrativo comercial será de 0,015 m²/m². (Cero coma cero quince metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).	2,018.96	21
La edificabilidad bruta para usos no lucrativos de equipamiento social y deportivo, será de 0,01 m²/m² lucrativo . (Cero coma cero uno metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).	528.23	6
	Σ	633

De los cuales al menos un 50% tendrán que situarse en áreas de aparcamiento público externas al vial.

precisamos en calles 50%	317
precisamos en bolsas 50%	317

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

En el suelo de la Fase I del Plan Parcial de Binissalem de 1.998, ya construida, se contabilizan incluyendo las plazas del vial limítrofe entre dicha Fase I y la Fase II objeto del presente Plan Parcial modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissale, el siguiente nº de aparcamientos:

Calle D	calle E	calle F	calle H	Avda Ppal.	Calle G2	
35	36	32	15	33	37	
35	36	43	15	15	38	
24		21		11		
24		43				
		15				Σ
118	72	154	30	59	75	508 plazas

Como quiera que el número de plazas en viario a obtener, según el R.P. de la Ley del Suelo vigente en 1.998, era de una plaza por cada 100 m² de edificación, de las cuales al menos un 50% debían estar en vial público, coincidente por otra parte con lo dispuesto actualmente en La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. LUIB y su reglamento, Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca. Tenemos que el nº de plazas de aparcamiento en vial público de la Fase I, debían ser >= a 50% x67.921 m²/100=340. Observamos que las plazas del vial señalado en el croquis anterior como Vial D, limítrofe con la fase II, (la cual ensancha este vial), se pueden contabilizar, las de su lateral coincidente con la Fase II, como pertenecientes a la Fase II, resultando entonces un computo global para la Fase I de 508-35-24= 449 >> 340 precisas.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Contabilizamos pues para la fase II el siguiente nº de aparcamientos:

Ver plano planta de red viaria que se acompaña:

aparcamientos en calle lateral sólo latearal afectado por Fase II.	aparcamientos en Avda. principal contabilizados en planos adjuntos.
35	43
19	114
	99
	93
54	349

en calle lateral	54		54			
en calle ppal		349	349	precisos	exceso de	
		Σ aparcamientos	403	317	86	plazas

	nº de aparcamientos.				
parking bolsa ubicado junto calle límite de la Fase I, ya ejecutada y la Fase II, objeto del presente Plan Parcial	239				
parking bolsa ubicada al sur de la calle central del presente Plan Parcial	46				
parking bolsa ubicada al sur de la calle central del presente Plan Parcial	46		precisos	exceso de	
Σ	331		317	14	plazas

En dichas zonas de aparcamientos se han señalado en las calles las reservas de aparcamiento correspondientes a personas con movilidad disminuida, en número de 1 plaza +plazas/33= 1+342/33=12 plazas en calle y 1 +331/33=12 en la bolsas de aparcamiento. Se dibujan 14 en calles y 18 en las bolsas de aparcamientos.

Así mismo de acuerdo con la Ley de cambio climático se precisan 2%x (355+321)=, 14 plazas para vehículos libres de emisiones. Se grafían 14 plazas en la bolsa de aparcamiento mayor.

También se incluyen dibujadas las plazas de aparcamiento para vehículos pesados.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

a) CARRIL BICI.

Art 3. del Anexo I del Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca. Punto 2.

2. El diseño de la nueva red viaria que no esté incluida entre las modalidades previstas en la legislación de carreteras deberá ajustarse a las condiciones funcionales siguientes:

d) En los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá implantar un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea confrontante a terrenos no urbanizados.

Art 6. del Anexo I del Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca. Punto 3.d).

d) Las franjas específicas de carril bici deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros.

En los planos que se acompañan se dibuja la traza de un carril bici, que discurre por los ejes principales de la ordenación, conectando con la red de carril bici ya implantada, y de ancho 2´30 metros.

b) CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO.

Art 6. del Anexo I del Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca. Punto 3. Apartados a), b), c), e).

3. En suelo urbanizable, los elementos de la red viaria que no estén incluidos dentro de las modalidades previstas en la legislación de carreteras, deberán ajustarse a las dimensiones siguientes:

a) La anchura mínima de los viales de tráfico deberá ser la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Uso global residencial o turístico – intensidad de edificación:		
- Mayor de 0,60 m² /m²	16 metros	20 metros
- Entre 0,60 m² /m² y 0,30 m² /m²	12 metros	16 metros
- Menor de 0,30 m² /m²	10 metros	12 metros
Uso global terciario	16 metros	20 metros
Uso global industrial	18 metros	24 metros

En ámbitos o sectores de uso dominante residencial se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% en las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor. Asimismo, en ámbitos o sectores de suelo urbanizable directamente ordenado y de dimensión reducida se admitirá excepcionalmente anchuras inferiores a las del cuadro, siempre que quede acreditada la suficiencia y funcionalidad para atender los usos y niveles de intensidades que prevea el planeamiento y que se justifique por razones de mantenimiento de la homogeneidad con las características de los viales de tráfico del suelo urbano confrontante.

b) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras deberán disponer de una anchura mínima de 2'5 metros y tendrán que incorporar arbolado de alineación, con la limitación de no condicionar la anchura efectiva de paso.
c) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos deberán disponer de una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.
d) Las franjas específicas de carril bici deberán disponer de una anchura mínima de 2 metros.
e) Las plazas de aparcamiento deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,00 metros. Cuando en los instrumentos de planeamiento no se delimiten gráficamente las plazas de aparcamiento, las dimensiones indicadas anteriormente serán las que se utilizarán para calcular el número de plazas posibles en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

En nuestro caso, todos los viales diseñados, son de doble sentido y tienen una ancho=> 24 metros.
Las aceras tienen un ancho de 1´80 (anchura libre según reglamento de accesibilidad)+0´90 (zona de ubicación de los alcorques)=2´70 metros.
Los viales son de doble sentido de circulación, y todos tienen un ancho mayor que 6 metros.
Las dimensiones mínimas de las parcelas de aparcamiento dibujadas son de 2´50x5´00 metros.

caminos BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

3. SINTESIS MEMORIA.

La presente Modificación del Plan Parcial Modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998 desarrolla las previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem que clasifica a los terrenos afectados por el mismo, como Suelo apto para urbanizar S.A.U. POLIGON INDUSTRIAL 2ª FASE.

Cuadro de características

Plan Parcial modificado de la fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998					
					m²
SUPERFICIE TOTAL					134,597.00
SUPERFICIE VIALES					25,538.93
INFRAESTRUCTURAS	CT	4	40.5	162.00	
	Zona telecom. Mnpal			49.80	211.80
APARCAMIENTOS EN BOLSAS				4,874.88	
				989.60	
				989.60	6,854.08
Zonas verdes				2,413.60	
				3,488.45	
				7,560.14	13,462.19
Espacios libres computables					
zona separación verde tras aparcamiento				460.29	460.29
Espacios libres no computables					
centro rontonda Ma-13a				1,225.42	
centros rotondas vial ppal				213.82	
				221.67	
zona en 18 metros servidumbre Ma-13A				8,370.48	10,031.39
EQUIPAMIENTO				5,422.36	
TOTAL EQUIPAMIENTOS.					5,422.36
SUPERFICIE DE SUELO NO LUCRATIVO					61,981.04
INDUSTRIAL tipo I					
INDUSTRIAL tipo II					25,013.67
INDUSTRIAL tipo III					45,378.34
TECHO USO COMERCIAL					2,223.95
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVO					72,615.96
TECHO INDUSTRIAL tipo I					
TECHO INDUSTRIAL tipo II					60,568.65
TECHO INDUSTRIAL tipo III					
TECHO USO COMERCIAL					2,018.96
TOTAL EDIFICABILIDAD SUELO LUCRATIVO					62,587.61

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

ANEJO nº 2.- PARCELACION INDICATIVA. TECHOS ASIGNADOS. POTENCIAS

caminos BALEARES
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

ANEJO nº 2.- PARCELACION INDICATIVA. TECHOS ASIGNADOS.

solar	uso	área			fondo medio	fachada	relación fondo/fachada	fachada mínima. (mts)	retranqueos			ocupación máxima parcela	índice edificabilidad neta
									a fachada	a fondo	a medianeras		
solar 1	industrial 2	1,121.10			41.15	35.41	1.16	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 2	industrial 2	1,497.46			59.75	28.78	2.08	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 3	industrial 2	1,996.15			71.64	28.05	2.55	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 4	industrial 2	2,602.50			83.60	31.02	2.70	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 5	industrial 2	3,000.00			96.70	35.63	2.71	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 6	industrial 2	3,000.00			103.25	29.21	3.53	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 7	industrial 2	3,000.00	Σ	16,217.21	106.20	28.30	3.75	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 8	industrial 3	6,705.05			109.80	66.74	1.65	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
solar 9	industrial 3	6,106.85			113.45	45.00	2.52	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
solar 10	industrial 3	5,322.64			117.65	45.00	2.61	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
solar 11	industrial 3	5,486.00			121.85	45.00	2.71	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
solar 12	industrial 3	5,563.13			123.65	45.00	2.75	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
solar 13	industrial 3	5,647.67	Σ	34,831.34	125.93	45.00	2.80	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
solar 14	industrial 2	2,832.20			88.50	32.00	2.77	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 15	industrial 2	2,982.13			93.93	31.75	2.96	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 16	industrial 2	2,982.13	Σ	8,796.46	93.93	31.75	2.96	20.00	5.00	3.00	3.00	70%	0.860447798
solar 17	comercial	473.95			25.00	32.22	0.78	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 18	comercial	250.00			25.00	10.00	2.50	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 19	comercial	250.00			25.00	10.00	2.50	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 20	comercial	250.00			25.00	10.00	2.50	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 21	comercial	250.00			25.00	10.00	2.50	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 22	comercial	250.00			25.00	10.00	2.50	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 23	comercial	250.00			25.00	10.00	2.50	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 24	comercial	250.00	Σ	2,223.95	25.00	10.00	2.50	10.00	5.00	3.00		90%	0.907823917
solar 25	industrial 3	5,262.80			117.00	45.00	2.60	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
solar 26	industrial 3	5,284.20	Σ	10,547.00	117.37	45.00	2.61	45.00	5.00	3.00	3.00	60%	0.860447798
		72,615.96				-							

ANEJO nº 2.- PARCELACION INDICATIVA. POTENCIAS

		uso comercial			indice edificabilida	techo m²	potencia w/m². 100	(uso servicios, comercial,			ET nº 1 trafo 1	ET nº 1 trafo 2	ET nº 2 trafo 1	ET nº 2 trafo 2	ET nº 3 trafo 1	ET nº 3 trafo 2	ET nº 4 trafo 1	ET nº 4 trafo 2
solar	uso	área					125	(uso industrial) hasta 215 kW, suministro BT	pot en baja prov. kW	pot en alta kW								
solar 1	industrial 2	1,121.10			0.8604	964.65	125	120.58		-	121							
solar 2	industrial 2	1,497.46			0.8604	1,288.49	125	161.06		-	161							
solar 3	industrial 2	1,996.15			0.8604	1,717.58	125	214.70	215.00	-	215	215						
solar 4	industrial 2	2,602.50			0.8604	2,239.32	125	-	215.00	279.91		215						
solar 5	industrial 2	3,000.00			0.8604	2,581.34	125	-	215.00	322.67	-	108	108					
solar 6	industrial 2	3,000.00			0.8604	2,581.34	125	-	215.00	322.67			215					
solar 7	industrial 2	3,000.00	Σ	16,217.21	0.8604	2,581.34	125	-	215.00	322.67			215					
solar 8	industrial 3	6,705.05			0.8604	5,769.35	125	-	215.00	721.17	-			215				
solar 9	industrial 3	6,106.85			0.8604	5,254.63	125	-	215.00	656.83	497			215				
solar 10	industrial 3	5,322.64			0.8604	4,579.86	125	-	215.00	572.48					215			
solar 11	industrial 3	5,486.00			0.8604	4,720.42	125	-	215.00	590.05					215			
solar 12	industrial 3	5,563.13			0.8604	4,786.78	125	-	215.00	598.35						215		
solar 13	industrial 3	5,647.67	Σ	34,831.34	0.8604	4,859.53	125	-	215.00	607.44						215		
solar 14	industrial 2	2,832.20			0.8604	2,436.96	125	-	215.00	304.62							215	
solar 15	industrial 2	2,982.13			0.8604	2,565.97	125	-	215.00	320.75		-					215	
solar 16	industrial 2	2,982.13	Σ	8,796.46	0.8604	2,565.97	125	-	215.00	320.75			-					
solar 17	comercial	473.95			0.9078	430.26	100	43.03						43				
solar 18	comercial	250.00			0.9078	226.96	100	22.70							23			
solar 19	comercial	250.00			0.9078	226.96	100	22.70		-		537			23			
solar 20	comercial	250.00			0.9078	226.96	100	22.70		-			538			23		
solar 21	comercial	250.00			0.9078	226.96	100	22.70		-				473		23		
solar 22	comercial	250.00			0.9078	226.96	100	22.70		-					475		23	
solar 23	comercial	250.00			0.9078	226.96	100	22.70								475	23	
solar 24	comercial	250.00	Σ	2,223.95	0.9078	226.96	100	22.70		-							475	23
solar 25	industrial 3	5,262.80			0.8604	4,528.36	125	-	215.00	566.05								215
solar 26	industrial 3	5,284.20	Σ	10,547.00	0.8604	4,546.78	125	-	215.00	568.35								215
	Σ	72,615.96			Σ	62,587.61				-								453

	trafo	pot. Real kw	coef sim 0,60	kVA
ET1	1	497	298	372
ET1	2	537	322	403
ET2	1	538	323	403
ET2	2	473	284	355
ET3	1	475	285	357
ET3	2	475	285	357
ET4	1	475	285	357
ET4	2	453	272	340
			284	355

caminos BALEARES
Expediente 3615PR11/6763/02 Fecha 10/06/2025
VISADO

4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE PROYECTO.

Documento nº 2 Planos

Plano 1			.-	Situación general
Plano 2			.-	Situación detallada
Plano 3			.-	Enmarque en planeamiento superior
Plano 4			.-	Catastral, relación propietarios.
Plano 5			.-	Topográfico, estado actual.
Plano 6			.-	Límites actuación, Viario.
Plano 7			.-	Zonificación y contenido edificatorio
Plano 8			.-	Posible división en solares en base a la zonificación planteada. Longitud fondo. Longitud fachada. Relación fondo/fachada.
Plano 9			.-	Equipamientos e Infraestructuras
Plano 10			.-	Red viaria, aparcamientos, secciones tipo. Eje perfil longitudinal vial.
Plano 11			.-	Perfil longitudinal Avda. Central.
Plano 12			.-	Planta ejes viarios, replanteo
Plano 13	.	1	.-	Esquema redes MT y BT.
Plano 13	.	2	.-	Esquema red Alumbrado Público
Plano 13	.	3	.-	Esquema red telefonía.
Plano 13	.	4	.-	Esquema red agua potable.
Plano 13	.	5	.-	Esquema red aguas pluviales.
Plano 13	.	6	.-	Esquema red residuales.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

NORMAS REGULADORAS.

5. NORMAS REGULADORAS..... 46
Art. 1.-Ámbito de aplicación..... 46
Art. 2.-Marco jurídico de la DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO FASE II del PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BINISSALEM de 1.998..... 46
Art. 3.-Contenido documentos de la Modificación del Plan Parcial. 47
Art. 4.-Aprobación y vigencias 48
Art. 5.-Concesión de licencias. 48
Art. 6.-Contaminación aire. 49
Art. 7.-Contaminación acústica. 49
Art. 8.-Cumplimiento normativa vigente respecto al vertido de residuos. 49
Art. 9.-Vertido de aguas residuales. 49
Art.10.-Vertido residuos sólidos. 49
Art. 11.-Accesos a cada parcela. 49
Art. 12.-Plazas de aparcamiento a garantizar en cada parcela. 49
Art. 13.-Cumplimiento de la normativa de seguridad radioeléctrica. 49
Art. 14.-Cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal. 49
Art.15.-Parámetros tipología Industrial I 51
Art. 16.-Parámetros tipología Industrial 2 52
Art. 17.-Parámetros tipología Industrial 3 53
Art. 18.-Usos tipología Industrial 54
Art. 19.-Parámetros tipología Comercial 55
Art. 20.-Usos tipología Comercial 56
Art. 21.-Parámetros zona Equipamiento Social 57
Art. 22. -Usos zona Equipamiento Social 58
Art. 23.-Parámetros zona deportiva 59
Art. 24.-Usos zona deportiva 59
Art. 25.-Parámetros Zona verde 59
Art. 26. -Usos Zona verde 59
Art. 27.-Parámetros viario 59
Art. 28.-Usos viario y bolsas de aparcamiento. 59
Art. 29.-Parámetros infraestructura 60
Art. 30.-Usos infraestructura 60
Art. 31.-Tratamiento zona de transición entre los solares del Plan Parcial modificado de la fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem y la zona desclasificada. 60
Art. 32.Cerramientos 60
Art. 33.Edificaciones y vallados 61
Art. 34.Solares 61
Art. 35.Conservación fachadas 61

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

5. NORMAS REGULADORAS.

El presente documento se configura como Plan Parcial Modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998.Su conjunto está sujeto en cuanto a su contenido, forma y objetivos a lo que para esta figura de planeamiento dispone la Ley de Urbanismo de les Illes Balears y la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem.

CAPITULO I. -DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Plan Parcial Modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998, delimitado en el plano nº 6 y cuyos límites se han descrito en el punto 1.1 de la Memoria de Información.

Art. 2.- Marco jurídico de la DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO FASE II del PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BINISSALEM de 1.998.

1. La Modificación del Plan Parcial aprobado en 1.998 se ha redactado en desarrollo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem, y la normativa vigente en la fecha.

2. Las determinaciones que la Modificación del Plan contiene, y las presentes Ordenanzas, serán de aplicación con carácter preferente en el ámbito de la Modificación del Plan Parcial que nos ocupa.

3. Con carácter general se considerarán de aplicación subsidiarla para este ámbito, el Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem aprobado en 1.998, la Revisión Normas Subsidiarias de Binissalem de 2.008, y en última instancia la Ley de Urbanismo de les Illes Balears.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

Art. 3.- Contenido documentos de la Modificación del Plan Parcial.

Se atiene a la documentación enumerada y exigida en los artículos 44 de la Ley de Urbanismo de las Illes Balears (L.U.I.B.)

> Artículo 44. *Documentación de los planes parciales.*
>
> Los planes parciales se compondrán, formalmente, de los siguientes documentos:
>
> a) La memoria y los estudios justificativos y complementarios.
> b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y, en su caso, de detalle de la urbanización.
> c) Las normas reguladoras de los parámetros de parcelación, de uso y de edificación del suelo.
> d) El informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto producido en la hacienda pública por el mantenimiento y la conservación de los suelos dotacionales y viarios que se cedan a la administración, y la memoria de viabilidad económica que analizará la rentabilidad que la actuación produzca en los propietarios de suelo, formulados ambos estudios en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.
> e) El presupuesto de las obras y los servicios.
> f) El plan de etapas o el plazo para empezar y acabar la ejecución de las actuaciones, de conformidad con el apartado 5 del artículo anterior.
> g) La división en unidades de actuación, en su caso, en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.
> h) La justificación de que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.
>
> i) El estudio ambiental estratégico según lo establecido en la legislación ambiental, salvo que, por su finalidad y objeto, el órgano ambiental acuerde la exoneración por el hecho de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y, en los casos que corresponda, un estudio de evaluación de la movilidad generada. En cualquier caso, se definirán las medidas que se adoptarán respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.
> j) Los estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal en condiciones no discriminatorias para la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público, así como en los edificios de uso residencial y turístico de acuerdo con la legislación sectorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Con las especificaciones de contenido que prevén los artículos 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61 del Reglamento general de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

1. El Plan Parcial Modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998, está integrado por los siguientes documentos:

1.-Memoria Informativa.

2.-Memoria Justificativa con anexos complementarios.

3.-Sintesis de la Memoria.

4.-Planos de información, y de proyecto

5.-Normas reguladoras.

5.-Memoria de Gestión

6.-Presupuesto de las obras y de los servicios

7.-Plan de etapas

8.-División en unidades de actuación, si procede.

9.- Derecho a accesibilidad universal.

10.-Memoria Técnica de Infraestructuras

11.-Movilidad sostenible. (en documento aparte).

12.-Estudio de Impacto Ambiental. (en documento aparte)

2. En caso de contradicción entre documentos serán considerados válidos en el siguiente orden:

1.-Ordenanzas reguladoras

2.-Documentación gráfica

3.-Memoria Justificativa

4.-Plan de Etapas

5.-Memoria de gestión

Art. 4. Aprobación y vigencias

Se realizará según lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes de Binissalem, en lo establecido en la L.U.I.B., o en las normas que los sustituyan.

Art. 5. Concesión de licencias.

Se realizará según lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes de Binissalem, en lo establecido en la L.U.I.B., o en las normas que los sustituyan.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

Art. 6. Contaminación aire.

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 7. Contaminación acústica.

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 8.- Cumplimiento normativa vigente respecto al vertido de residuos.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos procedentes de las industrias ubicadas en el polígono, cumplirán la normativa vigente respecto al vertido de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.

Art. 9.- Vertido de aguas residuales.

Cualquier vertido de aguas residuales que no sean de los servicios higiénicos, tendrá que tener un tratamiento en la misma industria, de tal forma que las aguas vertidas a la red tengan las mismas características que un agua residual urbana sin tratar, controlando en especial que las instalaciones ubicadas en el Polígono, no generen elementos tóxicos o peligrosos, tales como materiales pesados, hidrocarburos, fenoles, etc...

Art.10.-Vertido residuos sólidos.

Toda aprobación de una actividad que prevea vertido de residuos sólidos no asimilables a vertidos sólidos urbanos, conllevará un señalamiento explícito del lugar a donde se van a depositar/tratar dichos residuos.

Art. 11.-Accesos a cada parcela.

Cada parcela estará dotada de un solo acceso, siendo el ancho máximo de éste 5´00 metros.

Art. 12.-Plazas de aparcamiento a garantizar en cada parcela.

Se tendrá que integrar en el proyecto de edificación una dotación de aparcamientos al aire libre en espacios privados de las parcelas, equivalente a la edificabilidad de la citada parcela dividido por doscientos (200) m².

Art. 13.-Cumplimiento de la normativa de seguridad radioeléctrica.

Se cumplirá el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

Art. 14.-Cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal.

Se estará a lo dispuesto en la TMA /851/2021, de 23 de julio, así como lo dispuesto en la guía de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados v.1.0, (recomendaciones para la aplicación de la orden ministerial TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados), o normativa vigente que la sustituya.

En particular y de acuerdo con la anterior normativa citada, los pasos peatonales tanto en señalización como en los rebajes se tratarán de acuerdo con lo indicado en dicha normativa.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

Por otra parte, la pendiente longitudinal de los viales es del 0,4% para el vial principal, y también del 0´40 % para el vial perpendicular. Con lo cual los itinerarios peatonales tienen una pendiente longitudinal << 6%.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Se definen las siguientes tipologías:

Art.15. Parámetros tipología Industrial I

1.- Condiciones mínimas de la parcela

a) Superficie mínima de parcela …… 250 m²
b) Superficie máxima parcela……...500 m²
c) Fachada mínima …… 10 m.

2.-Ocupación máxima de parcela ……90%

3.- Índice edificabilidad neta (ver pág. 28 cálculo)…….... 0.860447798 m² t/m² solar
(El cómputo de la edificabilidad se entiende por encima de rasante de solar)

4.-Condiciones de edificación

a) Altura máxima en nº de plantas ……..2

b) Altura mínima en nº de plantas ……..1

c) Altura máxima en metros (bajo elemento resistente, excepto construcciones auxiliares) ……...7 m.

d) Altura mínima en naves (bajo elemento resistente)……4 m.

e) Altura mínima edificaciones convencionales (bajo forjado) ……..3 m.

f) Se entiende por construcción principal aquella que el régimen de usos de la tipología industrial que corresponda lo permite como tal.

g) Se permitirá que las construcciones auxiliares tales como chimeneas, tolvas, silos, torres de refrigeración o grúas, necesarias para el desarrollo de la actividad industrial sobrepasen la altura total

h) Estas construcciones deberán situarse a una distancia superior a 15 metros de la alineación oficial, salvo que sea necesario ubicarse en los 15 metros inmediatos a dicha alineación. Esta circunstancia, así como la necesidad de sobrepasar la altura total deberá ser debidamente justificada en el proyecto de obras.

i) Los proyectos de edificación tendrán que justificar la necesidad e idoneidad de las construcciones auxiliares que se propongan.

5.-retranqueos:

- A fachada……..5 m.
- A fondo……3 m.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 16.Parámetros tipología Industrial 2

1.- Condiciones mínimas de la parcela

a) Superficie mínima de parcela ……1.000 m²
b) Superficie máxima parcela…… ……. 3.000 m²
c) Fachada mínima …… 20 m.

2.-Ocupación máxima de parcela ……70%

3.- Índice edificabilidad neta (ver pág. 28 cálculo)…….. 0.860447798 m² t/m² solar
(El cómputo de la edificabilidad se entiende por encima de rasante de solar)

4.-Condiciones de edificación

a) Altura máxima en nº de plantas……2

b) Altura mínima en nº de plantas ……1

c) Altura máxima en metros (bajo elemento resistente, excepto construcciones auxiliares)……..7 m.

d) Altura mínima en naves (bajo elemento resistente)……..4 m.

e) Altura mínima edificaciones convencionales
(bajo forjado) ……..3 m.

f) Se entiende por construcción principal aquella que el régimen de usos de la tipología industrial que corresponda lo permite como tal.

g) Se permitirá que las construcciones auxiliares tales como chimeneas, tolvas, silos, torres de refrigeración o grúas, necesarias para el desarrollo de la actividad industrial sobrepasen la altura total

h) Estas construcciones deberán situarse a una distancia superior a 15 metros de la alineación oficial, salvo que sea necesario ubicarse en los 15 metros inmediatos a dicha alineación. Esta circunstancia, así como la necesidad de sobrepasar la altura total deberá ser debidamente justificada en el proyecto de obras.

i) Los proyectos de edificación tendrán que justificar la necesidad e idoneidad de las construcciones auxiliares que se propongan.

5.-retranqueos:

- A fachada……5 m.
- A fondo……3 m. de retranqueo a la zona de transición.
- A medianeras …… 3 m.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

Art. 17.Parámetros tipología Industrial 3

1.- Condiciones mínimas de la parcela

a) Superficie mínima de parcela ……5.000 m²
b) Fachada mínima …… 45 m.

2.- Ocupación máxima de parcela ……60%

3.- Índice edificabilidad neta (ver pág. 28 cálculo)…….. 0.860447798 m² t/m² solar
(El cómputo de la edificabilidad se entiende por encima de rasante de solar)

4.-Condiciones de edificación

a) Altura máxima en nº de plantas……..2

b) Altura mínima en nº de plantas ……..1

c) Altura máxima en metros (bajo elemento resistente, excepto construcciones auxiliares)……..7 m.

d) Altura mínima en naves (bajo elemento resistente).....4 m.

e) Altura mínima edificaciones convencionales
(bajo forjado) .....3 m.

f) Se entiende por construcción principal aquella que el régimen de usos de la tipología industrial que corresponda lo permite como tal.

g) Se permitirá que las construcciones auxiliares tales como chimeneas, tolvas, silos, torres de refrigeración o grúas, necesarias para el desarrollo de la actividad industrial sobrepasen la altura total

h) Estas construcciones deberán situarse a una distancia superior a 15 metros de la alineación oficial, salvo que sea necesario ubicarse en los 15 metros inmediatos a dicha alineación. Esta circunstancia, así como la necesidad de sobrepasar la altura total deberá ser debidamente justificada en el proyecto de obras.

i) Los proyectos de edificación tendrán que justificar la necesidad e idoneidad de las construcciones auxiliares que se propongan.

5.-retranqueos:

- A fachada ……..5 m.
- A fondo……..3 m. de retranqueo a la zona de transición.
- A medianeras……..3 m.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 18.Usos tipología Industrial

Son los que se relacionan en la tabla de la página siguiente.

REGIMEN DE USOS TIPOLOGIA INDUSTRIAL	
1.1 Vivienda. Unifamiliar.	no permitido
2.1 Vivienda. Plurifamiliar.	no permitido
3.1 Vivienda Reg. E.	no permitido
4.1 Industrial.	permitido
4.2 Almacenes.	permitido
4.3Talleres Industriales.	permitido
5.1Comercial.	permitido
5.2 Administrativo.	permitido
5.3 Turístico.	no permitido
5.4 Establecimiento Público.	permitido
5.5 Estación de Servicio.	permitido
5.6 Servicio Automóvil.	permitido
6.1 Sociocultural.	permitido
6.2 Docente.	no permitido
6.3 Asistencial.	permitido
6.4 Deportivo.	permitido
6.5 Seguridad.	permitido
6.6 Sanitario.	permitido
6.7 Recreativo.	permitido
7.1 Telecomunicaciones.	permitido
7.2 Aparcamiento Vehículos.	permitido

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 19.Parámetros tipología Comercial

Comercial con parcela ≥ 250 m² ≤ 500 m²

1.-Fachada mínima parcela ……10 m.

2.-Ocupación máxima de parcela ……..90%

3.-Índice edificabilidad neta(ver pág. 28 cálculo)…….. 0.907823917 m² t/m² solar
(El cómputo de la edificabilidad se entiende por encima de rasante de solar)

4.-Condiciones de edificación

a) Altura máxima en nº de plantas ……..2

b) Altura mínima en nº de plantas ……..1

c) Altura máxima en metros (bajo elemento resistente, excepto construcciones auxiliares) ……..7 m.

d) Altura mínima en naves (bajo elemento resistente)……4 m.

e) Altura mínima edificaciones convencionales(bajo forjado) ……..3 m.

5.-retranqueos:

- A fachada……..5 m.
- A fondo ……..3 m.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 20.Usos tipología Comercial

Son los que se relacionan en la tabla de la página siguiente.

REGIMEN DE USOS TIPOLOGIA COMERCIAL	
1.1 Vivienda. Unifamiliar.	no permitido
2.1 Vivienda. Plurifamiliar.	no permitido
3.1 Vivienda Reg. E.	no permitido
4.1 Industrial.	no permitido
4.2 Almacenes.	permitido
4.3Talleres Industriales.	no permitido
5.1Comercial.	permitido
5.2 Administrativo.	permitido
5.3 Turístico.	no permitido
5.4 Establecimiento Público.	permitido
5.5 Estación de Servicio.	permitido
5.6 Servicio Automóvil.	permitido
6.1 Sociocultural.	permitido
6.2 Docente.	no permitido
6.3 Asistencial.	permitido
6.4 Deportivo.	permitido
6.5 Seguridad.	permitido
6.6 Sanitario.	permitido
6.7 Recreativo.	permitido
7.1 Telecomunicaciones.	permitido
7.2 Aparcamiento Vehículos.	permitido

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 21.Parámetros zona Equipamiento Social

1.- Condiciones mínimas de la parcela

a) Superficie mínima de parcela ……1.000 m²

b) Superficie máxima de parcela.....<3.000 m²

c) Fachada mínima.....20 m.

2.- Ocupación máxima de parcela…….70%

3.-Índice edificabilidad neta(ver pág. 35 cálculo)……..0.09741773 m² t/m² solar
(El cómputo de la edificabilidad se entiende por encima de rasante de solar)

4.-Condiciones de edificación

a) Altura máxima en nº de plantas ……..2

b) Altura mínima en nº de plantas……..1

c) Altura máxima en metros (bajo elemento resistente, excepto construcciones auxiliares) ……..7 m.

d) Altura mínima en naves (bajo elemento resistente).....4 m.

e) Altura mínima edificaciones convencionales(bajo forjado) ……..3 m.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 22. Usos zona Equipamiento Social

Son los que se relacionan en la tabla

REGIMEN DE USOS EQUIPAMIENTO SOCIAL	
1.1 Vivienda. Unifamiliar.	no permitido
2.1 Vivienda. Plurifamiliar.	no permitido
3.1 Vivienda Reg. E.	no permitido
4.1 Industrial.	no permitido
4.2 Almacenes.	no permitido
4.3Talleres Industriales.	no permitido
5.1Comercial.	no permitido
5.2 Administrativo.	no permitido
5.3 Turístico.	no permitido
5.4 Establecimiento Público.	permitido
5.5 Estación de Servicio.	no permitido
5.6 Servicio Automóvil.	no permitido
6.1 Sociocultural.	permitido
6.2 Docente.	permitido
6.3 Asistencial.	permitido
6.4 Deportivo.	permitido
6.5 Seguridad.	no permitido
6.6 Sanitario.	permitido
6.7 Recreativo.	permitido
7.1 Telecomunicaciones.	permitido
7.2 Aparcamiento Vehículos.	permitido

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 23.Parámetros zona deportiva

Parámetros edificatorios

- Altura máxima ……2 plantas

- Tipo de ordenación ……aislada

- Ocupación……..3,213%.

Art. 24.Usos zona deportiva

Toda la zona deportiva del Polígono Industrial de Binissalem se encuentra ubicada en la Fase I

Art. 25.Parámetros Zona verde

Parámetros edificatorios

- Altura máxima ……2 plantas

- Tipo de ordenación ……aislada

- Ocupación……..1,5%.

Art. 26. Usos Zona verde

Se permiten exclusivamente los usos públicos con carácter de esparcimiento y la práctica de deportes al aire libre.

El tratamiento de esta zona verde, se limitará a unas masas arbóreas distribuidas por la superficie a ajardinar, dándole un carácter eminentemente paisajista.

Art. 27.Parámetros viario

Condiciones de edificabilidad

No se establecen condiciones de edificabilidad, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio del mismo, las cuales vendrán reglamentadas por las disposiciones vigentes en la materia.

Art. 28.Usos viario y bolsas de aparcamiento.

Se permite únicamente los usos públicos de tránsito de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento relación y descanso.

Al mismo tiempo se deberán cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulen la materia (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de Actividades en la Vía Pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

Art. 29.Parámetros infraestructura

Condiciones de edificabilidad

Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulen la materia, las construcciones e instalaciones se adecuarán a las necesidades del servicio que prestan.

Se entiende que los centros de transformación pueden estar alineados a vial.

Art. 30.Usos infraestructura

Se permiten únicamente usos de infraestructura y usos especiales al servicio de la ciudad.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos.

EDIFICACION Y ESTETICA

Art. 31.Tratamiento zona de transición entre los solares del Plan Parcial modificado de la fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem y la zona desclasificada.

La zona de transición, será de un ancho de diez (10) metros, su tratamiento será de zona permeable, no pavimentada, y servirá para absorber los desniveles entre las parcelas limítrofes a la zona desclasificada y ésta. Irá arbolada con arbolado de porte alto, tipo algarrobo, almez, olivera, ullastre, higuera, almendro…, con una densidad aproximada de 2 árboles/100 m². de zona de transición.

Art. 32.Cerramientos

Se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial del Polígono Industrial de Binissalem aprobado definitivamente por acuerdo, de fecha 2 de octubre de 1.998, de la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, que señala que los edificios industriales a calles y medianeras tendrán un cerramiento tipo A, B, C o D, siendo:

TIPO A Cerramiento formado por fábrica enfoscada, revocada o chapada, por mampostería de piedra, etc., hasta una altura máxima total de dos metros.

TIPO B. Cerramiento formado por fábrica enfoscada encalada, revocada o chapada, por mampostería de piedra, etc., hasta una altura máxima de un metro sobre el nivel del terreno (o de la acera si la cota de ésta fuera más elevada) y rematada por verja metálica, celosía, seto vegetal, etc., de forma que permita el paso del aire y sol, hasta una altura total de dos metros.

TIPO C. Cerramiento formado por seto vegetal y tela o verja metálica hasta una altura máxima total de dos metros.

TIPO D. Sin cerramiento, marcándose la propiedad por cambio de color o tipo del embaldosado de acera o por zonas ajardinadas bajas (no superiores a un metro).

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Art. 33.Edificaciones y vallados

Las edificaciones y vallados no podrán dejar vistos bloques o ladrillos que no hayan sido diseñados para este fin

Art. 34.Solares

Los solares privados se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato. Si fuera requerida la propiedad por el Ayuntamiento para realizar actuaciones de este tipo y no lo hiciera, en el plano señalado, éste podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las acciones a que hubiera lugar.

Art. 35.Conservación fachadas

Es obligación de los propietarios o Comunidad de Propietarios de los edificios públicos o privados, el conservar el decoroso estado de las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública y espacios libres públicos y privados. Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato, y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las acciones a que hubiera lugar.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente | Fecha
3615PR111/6763/02 | 10/06/2025
VISADO

6.- MEMORIA DE GESTIÓN.

6. MEMORIA DE GESTIÓN..... 63
6.1. Antecedentes..... 63
6.2. Sistema de actuación 63

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

6. MEMORIA DE GESTIÓN.

6.1.Antecedentes.

Tal como ya se ha indicado el presente Plan Parcial Modificado Fase II del Plan Parcial Polígono Industrial de Binissalem de 1.998 se redacta por encargo del La Junta de Compensación de la segunda Fase del Polígono de Binissalem, el sistema de actuación para el ámbito de la Modificación es por Compensación.

En todo el proceso de desarrollo, se estará a lo dispuesto en la LUIB.

Se está tramitando la constitución de la Junta de Compensación la cual redactará el Proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo establecido en artículos 80-81-82 y 83 de la L.U.I.B. que regulará las disposiciones últimas de la localización de los distintos aprovechamientos correspondientes a las propiedades actuales.

Este Proyecto de Reparcelación se someterá a la normativa vigente así como a lo dispuesto en las Ordenanzas de usos y edificaciones del presente Modificación del Plan Parcial.

6.2. Sistema de actuación

El sistema de actuación que se propone para el Polígono 2, ámbito de la presente Modificación del Plan Parcial, **será el de COMPENSACIÓN**. El art 83 de La L.U.I.B señala:

Artículo 83. *La Junta de Compensación.*

1. En la modalidad de compensación, las personas propietarias se constituirán en Junta de Compensación, a menos que todos los terrenos pertenezcan a una sola persona titular, aportarán los terrenos de cesión obligatoria, formularán el proyecto de reparcelación y realizarán a su cargo la urbanización en los términos y las condiciones que se determinen en el planeamiento o en el acuerdo aprobatorio de la modalidad.
2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
3. Una persona en representación de la administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.
4. La administración actuante aprobará las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación. A tal efecto, las personas propietarias que representen más del 60 % de la superficie total de la unidad de actuación presentarán a la administración actuante los correspondientes proyectos de bases y estatutos. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

Transcurrido este plazo sin que recaiga el pertinente acuerdo, el consejo insular correspondiente actuará por subrogación cuando así lo soliciten las personas interesadas, y el plazo de aprobación inicial será el mismo que el señalado por la administración titular, desde la presentación de la solicitud ante el órgano insular.

Antes de la aprobación definitiva, se dará audiencia a las otras personas propietarias, por un plazo de quince días hábiles. Los estatutos y las bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial, sin que ni la administración actuante ni el consejo insular correspondiente hubieran comunicado una resolución expresa, superado en todo caso el trámite de información pública.

5. Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación, la Junta formulará el correspondiente proyecto de reparcelación. La definición de derechos aportados, la valoración de fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, se ajustarán a lo que se dispone para la reparcelación. Sin embargo, por acuerdo unánime de todas las personas afectadas se podrán adoptar criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la legislación al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceras personas.
6. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

7.- ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO

7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. 65
7.1. Estimación de costes de urbanización. (Miles de euros) 65
7.2. Estimación de costes de urbanización €/m², sin I.V.A. 66

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

7.1. Estimación de costes de urbanización. (Miles de euros)

		coste/ud	presupuesto miles Euros
DEMOLICIONES			
Demoliciones	667.00	40	26.68
Producto de demolición paredes y marés, machacado y revalorizado in situ. (80% de 1.115 tns.). TNS	892.00	18	16.06
Demoliciones tasa residuos (20% 1.115 tns.)	223.00	43.35	9.67
VIARIO			
Superficie viario m²	25,538.93	59.50	1,519.57
Arreglo pared de "marge" //Ma-13A	665.00	80.00	53.20
Superficie aparcamientos en bolsas	6,854.08	35.00	239.89
Placas solares en parking 239plazas	3,026.60	150.00	453.99
Superficie de zonas verdes	13,462.19	45.00	605.80
Superficie espacios libres, centros rotonda, zona 18 mts. servidumbre MA-13a	10,491.68	25.00	262.29
AGUA POTABLE			
acometidas	25	380.00	9.50
ml. tub P.E.A.D. PN 16 Ø 63/110/160 mm, exc., grava, cinta, relleno, p.p, llaves,	1,856.00	105.20	195.25
RESIDUALES			
pozos	30	800.00	24.00
acometidas	25	510.00	12.75
red Ø 315. mm. exc., grava, cinta, relleno	1,010.00	92.80	93.73
PLUVIALES			
pozos	90	800.00	72.00
sumideros	91	354.00	32.21
acometidas	25	375.00	9.38
red Ø 315 - 800 mm.exc., grava, cinta, relleno	2,010.00	155.00	311.55
ALUMBRADO			
nº farolas, con p.p prismas, líneas, cuadros...	94	2054.25	193.10
TELECOMUNICACIONES			
prisma 2 ó 4 Ø 110 + tritubo	1,162.00	67.90	78.90
BAJA TENSIÓN			
ml. zanja + línea	809.00	127.87	103.45
MEDIA TENSIÓN			
E.T dobles	4	45000.00	180.00
ml. zanja + línea	1,515.50	75.00	113.66
			4,616.61
Honorarios de proyectos y			250.00
		suma	4,866.61
Total ejecución (Sin IVA)			**4,866,615** €

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

7.2. Estimación de costes de urbanización €/m², sin I.V.A.

Total ejecución (Sin IVA)		4,866,615	€
	m²	coste €/m²	
coste Polígono II/m²	134,597.00	**36.16**	€/m²

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

8.- PLAN DE ETAPAS

8. PLAN DE ETAPAS..... 68
8.1. División en unidades de actuación, en su caso. 68
8.2. Plazo de ejecución obras de urbanización 68

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

8. PLAN DE ETAPAS.

8.1. División en unidades de actuación, en su caso.

En la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem se establece el desarrollo de la Fase II del Polígono en dos subfases de aproximadamente el 50% de superficie y se limita la ejecución de la 2ª subfase en el apartado 3 subapartado d) del artículo 126 de la siguiente manera:

"La ejecución de la 2ª subfase solo será posible se presentase delante del Ayuntamiento un compromiso real, fehaciente y adecuadamente garantizado de ocupación con los usos previstos en la Modificación del Plan Parcial de al menos 20.000 m2en cualquiera de las dos subfases, dentro de un plazo definido y siempre que esta actuación represente o lleve aparejada un claro beneficio urbanístico para el municipio."

La promotora dispone y aporta documentación acreditativa del compromiso real, fehaciente y adecuadamente garantizado de ocupación con los usos previstos en presente Modificación del Plan Parcial de una superficie > 20.000 m², donde además se ubica parcela de equipamiento.

Quedan por tanto cubiertas las condiciones de ocupación de la menos 20.000 m2 y la de beneficio por parte del municipio.

Por todo lo expuesto se considera innecesaria la subdivisión en dos subfases, quedando totalmente satisfecho el apartado 3 subapartado d) del artículo 126 de la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem.

8.2. Plazo de ejecución obras de urbanización

Se fija en TRES (3) AÑOS el plazo para la urbanización, equidistribución y cesión para el Polígono 2, a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización. Tal y como se explica en el apartado II.2.1.b. no se considera necesaria la ejecución en 2 subfases ya que la primera satisface todas las condiciones establecidas en la Revisión y Catalogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Municipio de Binissalem.

El plazo para presentación del Proyecto de Urbanización se fija en SEIS (6) MESES, a partir de la aprobación de la Modificación del Plan Parcial.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

9. ESTUDIO DE MOVILIDAD.

En documento que se acompaña.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

10. ESTUDIO AMBIENTAL.

En documento que se acompaña.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente | Fecha
3615PR111/6763/02 | 10/06/2025
VISADO

11. CUMPLIMENTACIÓN DERECHO ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

El proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial, cumplimentará la normativa vigente en el momento de su redacción en materia de accesibilidad.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES

Expediente	Fecha
3615PR111/6763/02	10/06/2025

VISADO

12.- CONDICIONES A CUMPLIMENTAR POR EL PROYECTO DE URBANIZACION

12. CONDICIONES A CUMPLIMENTAR POR EL PROYECTO DE URBANIZACION. 73
12.1. -Red viaria..... 73
12.2. -Ajardinamiento..... 73
12.3.-Accesibilidad..... 73
12.4.- Red de alcantarillado 73
12.5.- Red de pluviales..... 74
12.6.- Red de abastecimiento de agua potable 74
12.7.- Red de energía eléctrica. 75
12.7.1. –Generalidades..... 75
12.7.2.-Previsión de potencia..... 75
12.7.3.-Normativa..... 75
12.7.4. Características de la energía 76
12.7.5.- Descripción de las instalaciones de la red de media tensión. 76
12.7.6. -Baja Tensión..... 77
12.8. -Alumbrado público 77
12.8.1. -Generalidades..... 77
12.8.2.-Normativa..... 77
12.8.3.- Sistema adoptado 77
12.8.4. Descripción de la instalación 78
12.9. Red de telefonía..... 79

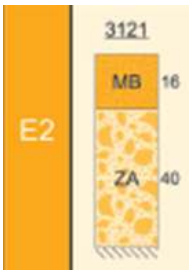
ANEJO 3.-Fotocopia de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem, acreditación suministro 500 m3/día agua al polígono. 80

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

12. CONDICIONES A CUMPLIMENTAR POR EL PROYECTO DE URBANIZACION.

12.1. Red viaria

- La pavimentación de calzada prevista, se ejecutará cumplimentando la norma 6.1.I.C, en principio se considerará tráfico T31, pero se puntualizará en el Proyecto de Urbanización a desarrollar, en función del tráfico estimado y del tipo de explanada se adaptará la sección pertinente. A efectos de la estimación de costes se ha considerado la sección 3111, considerando una explanada E2.



- El pavimento de acera sobre lecho de hormigón de al menos 10 cm. Los bordillos de hormigón prefabricados y rebajados en pasos peatonales, tipo C5 y C2, teniendo en cuenta la reglamentación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

- En la urbanización del Polígono 2, se ejecutará la acera limítrofe con el Polígono 1 y los servicios que bajo ella discurren. También se dará continuidad a la traza del Camí de Pedaç, ya ejecutado por el Ayuntamiento de Binissalem, prolongando la calzada y la acera hasta encuentro aglomerado y acera ya ejecutados en Fase I

- Toda la acera a ejecutar el Proyecto de Urbanización contemplará el remate definitiva de esta con loseta hidráulica.

12.2. Ajardinamiento

- El Proyecto de Urbanización dotará de arbolado a todos los viales interiores del sector, preferentemente del tipo de los citados para el cordón.

- Como mínimo los cordones de ajardinamiento, pantallas con la Ma-13A o con el camí de Pedaç, dispondrán de una secuencia de árboles constituidos por alineaciones de árboles del tipo ALMEZ, MELIAS, FALSO PIMENTERO, PINO CARRASCO ó JACARANDA, pudiendo el cordón estar constituido por básicamente un tipo de árbol o mezclas de ellos.

- Todas las zonas ajardinadas se dotaran de redes de riego automático conectadas a la red general de agua potable.

12.3. Accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización cumplimentará la Normativa vigente de accesibilidad en el momento de su redacción.

12.4. Red de alcantarillado

- Irá en red separativa, de tubería corrugada PVC, rigidez 0,080 kgs/cm².

- El diámetro mínimo se fija en 300 mm.

- Todas las calles del viario dispondrán de red de residuales.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

- El dimensionamiento pormenorizado de la red, así como justificación de los caudales de cálculo se reflejarán en el Proyecto de Urbanización

- El conexionado de la red se hará a la red de aguas residuales que ya existe en la Fase I del Polígono Industrial.

12.5. Red de pluviales

- El Proyecto de Urbanización garantizará el no vertido de aguas pluviales a la Ma-13A.

- El diámetro mínimo se fija en Ø 300 mm.

- El material podrá ser tubería de PVC, polietileno u hormigón con conexión por copa convenientemente protegido.

- Todo el viario tendrá red de pluviales.

- El dimensionamiento pormenorizado de la red, así como justificación de los caudales de cálculo se reflejarán en el Proyecto de Urbanización.

- Se considera al igual que en Polígono I la ejecución de balsas de regulación con sobrante conectado a fase I.

12.6. Red de abastecimiento de agua potable

- El dimensionamiento pormenorizado de la red, así como justificación de los caudales de cálculo se reflejarán en el Proyecto de Urbanización.

- El cálculo citado en el apartado anterior tendrá en cuenta la obligatoriedad de la colocación de hidrantes contraincendios.

- Se cumplimentará el Pliego de Condiciones para Abastecimiento de agua del MOPU.

- La red será desdoblada por ambos lados de la calle por debajo de la acera.

- La red será mallada dentro de la zona que nos ocupa.

- Se incluirán llaves de paso en la Fase II para poder sectorizar.

- Todas las zonas ajardinadas se dotarán de redes de riego automático conectadas a la red general de agua potable.

- El suministro de agua potable al Polígono Industrial de Binissalem, se garantiza por convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Binissalem y EMAYA, según el cual, esta última entidad garantiza un caudal de 500 m3/día para este Polígono. Que se adjunta.

- Con vistas a comprobar la idoneidad del citado caudal, teniendo en cuenta que la superficie del suelo industrial total de Polígono (total de las fases I 78.845 m² y II 72.6º5,96 m²) es de 151.460,96 m^2, considerando una dotación de 50 m3/Ha., norma EMAYA, afectada por coeficiente de 200/300, resultante de cociente de la dotación norma EMAYA de 300 lts/hab., con el normalmente considerado para urbanizaciones de

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

200 lts/hab., y considerando que el consumo en un polígono industrial se desarrolla durante 5 de cada 7 días, se obtiene:.

superficie suelo industrial			
fase I	fase II	suma m²	suma (Ha)
78,845.00	72,615.96	151,460.96	15.1461

15,1461 Ha x 50 m^3/Ha x 200/300 x 5/7= 360,62 m^3/día< 500 m^3/día.

- Se primará el uso de tuberías de polietileno alta densidad presión de trabajo 16 atmósferas para diámetros inferiores a 200 mm, y tubería de fundición para diámetros superiores.

12.7. Red de energía eléctrica.

12.7.1. Generalidades.

La energía eléctrica para el abastecimiento a todas las parcelas y servicios del Plan, procede de las redes que la empresa suministradora ENDESA dispone en la zona.

Se establecen dos niveles de distribución:

Media Tensión a 15.000 V. y Baja Tensión 380/220 V.; que más adelante se describirán por separado.

Todas las redes que discurren por los viales de nueva ejecución, serán subterráneas, excepto los Centros de Transformación y los armarios de acometidas y control de alumbrado, que se dispondrán en superficie.

12.7.2. Previsión de potencia

Las previsiones de potencia se adoptan en base a lo estipulado en la MIBT 010 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en especial en lo referente a polígonos industriales que prevé una potencia mínima de 125 w/m². de techo.

En el anejo nº 2.- Parcelación indicativa. Techos asignados. Potencias, se cálcula la previsión de potencia, así como el nº de centros de transformación precisos dobles considerados a 400 kVa, por trafo.

12.7.3. Normativa

La normativa a observar es la siguiente:

- Reglamento de líneas aéreas de A.T.
- Reglamento sobre condiciones técnicas de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.
- Reglamento electrotécnico de baja tensión.
- Reglamento Verificaciones Eléctricas
- Reglamento de Acometidas
- Normas ENDESA
- Ordenanzas municipales

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

12.7.4. Características de la energía

Las características de la energía son las siguientes:

- Alterna
- Sistema trifásico sin neutro en media tensión.
- Tensión nominal entre fases 15.000 V. en media tensión.
- Sistema trifásico con neutro en baja tensión.
- Tensión 380/220 en baja tensión
- Frecuencia: 50 Hz.

12.7.5. Descripción de las instalaciones de la red de media tensión.

La red de media tensión consta de dos partes fundamentales; líneas y Centros de Transformación; que a continuación se describen por separado:

a) Líneas

Como se ha indicado antes, serán todas del tipo subterráneo, discurriendo en general por las aceras a excepción de los cruces de vial.

La configuración será de "anillo", de forma que todos los Centros de Transformación dispongan de doble alimentación.

Las líneas estarán formadas por tres cables unipolares de aluminio con aislamiento 12/20 RV y homologadas por ENDESA

Dichos cables se dispondrán en zanja de 1,20 m. de profundidad.

b) Centros de transformación

Se prevén cuatro (4) centros de transformación dobles en el polígono 2, sin perjuicio de que en los solares ≥ 5.000 m², sea precisa la instalación de otros centros de transformación. A los efectos, tal como se grafía en el plano de esquemas de las redes de AT y BT (plano nº 12.1), la fachada de los solares de ≥ 5.000 m². dispondrán de alimentación en media tensión en las mismas condiciones que los centros de transformación antes citados.

Los centros de transformación serán del tipo doble V6.

La ubicación de los mismos se grafía en el plano nº 8.

En parcelas menores de 5.000 m², los centros de transformación podrán adosarse a los cerramientos de la edificación.

En el proyecto de urbanización y específicamente en el de electrificación, se justificarán las potencias de cada uno de los centros pormenorizadamente.

A efectos de dimensionar transformaciones, se aplica el coeficiente de simultaneidad 0,5 previsto en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

A efectos de cálculo, tomamos un factor de potencia de 0,9

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

12.7.6. Baja Tensión

Las redes arrancan de los centros de Transformación y están formadas por cables de aluminio dispuestas en zanjas de 0,9 m. de profundidad, que discurrirán por las aceras de la urbanización.

La alimentación a parcelas se resuelve mediante armarios de acometidas normalizadas por ENDESA.

El trazado de las líneas figura en el plano de esquemas de las redes de AT y BT (plano nº 12.1) y el dimensionado de las mismas se efectuará en el Proyecto de Urbanización, en el que además se detallará la ubicación de los armarios de acometida.

Se prevé la posibilidad para no dimensionar equívocamente las líneas, (tendido de líneas de servicio a una parcela antes de saber la actividad que se establecerá en la misma) de no colocar las líneas dejándose las entubaciones al respecto pertinentes, si se cuenta con la aprobación de GESA.

12.8. Alumbrado público

12.8.1. Generalidades

Se trata de establecer las condiciones básicas de diseño del alumbrado público de los viales.

12.8.2. Normativa

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Reglamento de acometidas eléctricas.
- Ordenanzas municipales.
- Normas Endesa sobre instalaciones de enlace.

12.8.3. Sistema adoptado

Se distinguen los siguientes tipos de vial.

Avenida Principal, presenta dos tipos de sección de acuerdo con el siguiente cuadro.

vial central zona 1	anchos (m)
acera arbolada	2.85
carril bici	2.30
cordón de aparcamiento	2.50
calzada doble carril 1 sentido circulación	6.50
calzada doble carril 1 sentido circulación	6.50
batería aparcamientos	5.00
acera arbolada	2.85
Σ	28.50

vial central zona 2	anchos (m)
acera arbolada	2.85
carril bici	2.30
batería aparcamientos	5.00
calzada doble carril 1 sentido circulación	6.50
calzada doble carril 1 sentido circulación	6.50
batería aparcamientos	5.00
acera arbolada	2.85
Σ	31.00

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

Calle perpendicular a MA-13a, presenta tres tipos de sección de acuerdo con el siguiente cuadro:

tramo vial Ⱶ a MA-13a, más próximo a la misma	anchos (m)
acera arbolada a ejecutar	2.85
batería aparcamientos	5.00
calzada doble carril 2 sentidos circulación	7.65
batería aparcamientos	5.00
acera arbolada existente	3.50
Σ	24.00

tramo vial Ⱶ a MA-13a, unión vial principal FII, con vial principal FI	anchos (m)
acera frente solares comerciales	2.70
carril bici	2.30
batería aparcamientos	
calzada doble carril	6.50
calzada doble carril	6.50
cordón de aparcamiento	2.50
acera arbolada existente	3.50
Σ	24.00

tramo vial Ⱶ a MA-13a, más próximo al Camí de Pedaç	anchos (m)
acera arbolada a ejecutar	2.70
carril bici	2.30
batería aparcamientos	5.00
calzada doble carril 2 sentidos circulación	8.00
batería aparcamientos	2.50
acera arbolada existente	3.50
Σ	24.00

Se prevén farolas de 9 m. de altura con una luminaria de 150 W de leds, dispuestas en las aceras laterales, separadas del orden de +/- 20 metros, según resulte del estudio luminotécnico a incorporar en el Proyecto de Urbanización, para obtener una luminancia media de 15 lux.

En cuanto a las zonas verdes públicas no se prevé iluminación especial por recibir un tratamiento eminentemente paisajística.

El control de la instalación en cuanto al encendido y apagado se resuelve mediante un cuadro de protección y maniobra que lleva equipado un reloj horario con corrección astronómica y además se dispondrá de célula fotoeléctrica, de forma que se posibilite apagar el 50% de las farolas a media noche.

12.8.4. Descripción de la instalación

a) Material luminotécnico
Tanto los báculos y columnas como las luminarias estarán normalizados.

b) Instalación eléctrica

La alimentación de las farolas se realizará a partir de las ET que prevé el Plan y constará de:

- Acometida.
- Armario de medida y control.
- Líneas de alimentación.
- Red de tierra.
- Obra Civil auxiliar.

Las líneas de alimentación serán subterráneas, dispuestas en general bajo acera a 50 cm. de profundidad, con las arquetas de apoyo precisas, no obstante los cruces de calzada se efectuarán a 80 cm. Los cables serán de cobre 1.000 y dispuestos en tubos PVC Ø 90 mínimo. Las derivaciones de líneas se realizarán en el interior de los báculos y columnas.

Las bases de hormigón para la sustentación de las farolas de 9 m. se justificarán en el Proyecto correspondiente.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO

12.9. Red de telefonía

- Serán subterráneas bajo acera.
- En su diseño, proyecto y construcción se estará a lo dispuesto por la Compañía de telecomunicaciones.
- Se soterrará la línea de tránsito de telecomunicaciones que atraviesa el área del Plan Parcial modificado de la fase II del Plan Parcial Industrial de Binissalem de 1.998.

Se redacta la presente PLAN PARCIAL MODIFICADO FASE II del PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BINISSALEM de 1.998, en Marratxí, febrero 2.025.

Antonio Ramis Arrom
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado 6.763

RAFER INGENIERIA, S.L.

La Junta de Compensación

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente: 3615PR111/6763/02
Fecha: 10/06/2025
VISADO

ANEJO 3.-Fotocopia de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Binissalem, acreditación suministro 500 m3/día agua al polígono.

JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS
(EN BASE A LA POBLACIÓN PREVISTA EN LAS NN SS)

ANTECEDENTES

*A) Por Convenio suscrito entre este Ayuntamiento y la empresa EMAYA (el cual Convenio se adjunta en xerocopias auténticas), hay un caudal máximo de *500 m³ al dia para el futuro polígono industrial*. (Pacto 4)

*B) En virtud del mismo Convenio, la dicha empresa EMAYA ofrece un caudal máximo de 700 m3 al dia para abastecimiento de la población. (Pacto 1,2).

*C) Es titular, además, esta Municipalidad de un venero de 191 metros de profundidad, con capacidad de 30.000 litros hora.

*D) Tambien es titular el Ayuntamiento de Binissalem de otro pozo o venero de 266 metros de profundidad, ahora en ultimación y ya experimentado, con capacidad de 40.000 litros hora (Aunque no está documentado, de hecho sí está experimentado, como dije). y

*E) La Junta de Aguas, en el Plan Hidrológico Nacional de emergencia para 1.993, prevé en este término otro pozo, a construir con máquina lenta o de percusión de una profundidad entre 250 y 350 metros de profundidad, con suministro previsto de 40.000 litros hora.

Prescindiendo, a efectos de cálculo, de lo pactado del apartado *A) (o sea, no computando los 500 m³/dia afectos al Polígono industrial), y calculando 15 horas de funcionamiento de los bombeos, se prevé una capacidad hídrica de

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
BALEARES
Expediente 3615PR111/6763/02
Fecha 10/06/2025
VISADO