



EXCM. AJUNTAMENT DE POLLENÇA

---

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

**RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT**

**DOCUMENT D'APROBACIÓ INICIAL**

## RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

L'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estableix que en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- a).- Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b).- Si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

Aquesta modificació del PGOU altera l'ordenació vigent en els supòsits següents:

### 1. Normes.

Modificar la norma 143 quant a completar l'apartat corresponent al subsector UP4B que regula l'ordenació d'aquest sector urbanitzable i afegir la següent ordenació i fitxa urbanística:

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

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

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

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

*1. Superfície del SUDO-UP4B: 4,98 ha*

*2. Sector destinat a indústries, tallers, magatzems, serveis i comercial, segons fitxa d'usos annexa.*

*3. Condicions estètiques de les edificacions:*

*Seràn les corresponents al sector UP- 4A*

*4. Població i superfície edificable màxima.*

*L'ús d'habitatge sol es permet lligat a l'ús principal, per a vigilància i manteniment en un únic habitatge de superfície edificable màxima de 150 m<sup>2</sup>, en instal·lacions de més de 1.000 m<sup>2</sup> edificats d'ús d'indústria, magatzems o tallers.*

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

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

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

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

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

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

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

dimensió per a donar servei als edificacions previstes.

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

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

OBSERVACIONS:

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

Usos admesos:

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

(\*). Segons PGOU vigent.

**GRUPS**

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

**GRAUS (\*)**

**Grandària**

1. Fins 150 m<sup>2</sup>
2. Més de 150 fins 300 m<sup>2</sup>
3. Més de 300 fins 1.000 m<sup>2</sup>. En ús comercial: fins 1.500 m<sup>2</sup>
4. Més de 1.000 fins 2.000 m<sup>2</sup>
5. Més de 2.000 m<sup>2</sup> fins 5.000 m<sup>2</sup>
6. Més de 5.000 m<sup>2</sup>

**Situació**

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

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

**Densitat de potència**

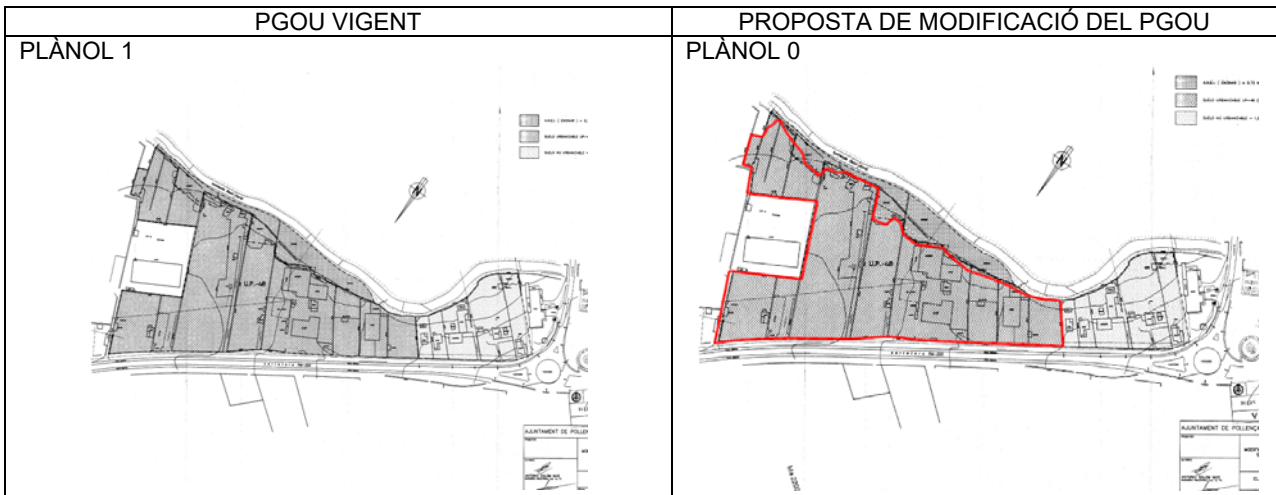
1. Fins 0,05 Kw/m<sup>2</sup>
2. Fins 0,075 Kw/m<sup>2</sup>
3. Fins 0,1 Kw/m<sup>2</sup>
4. Més de 0,1 Kw/m<sup>2</sup>

**Potència Mecànica**

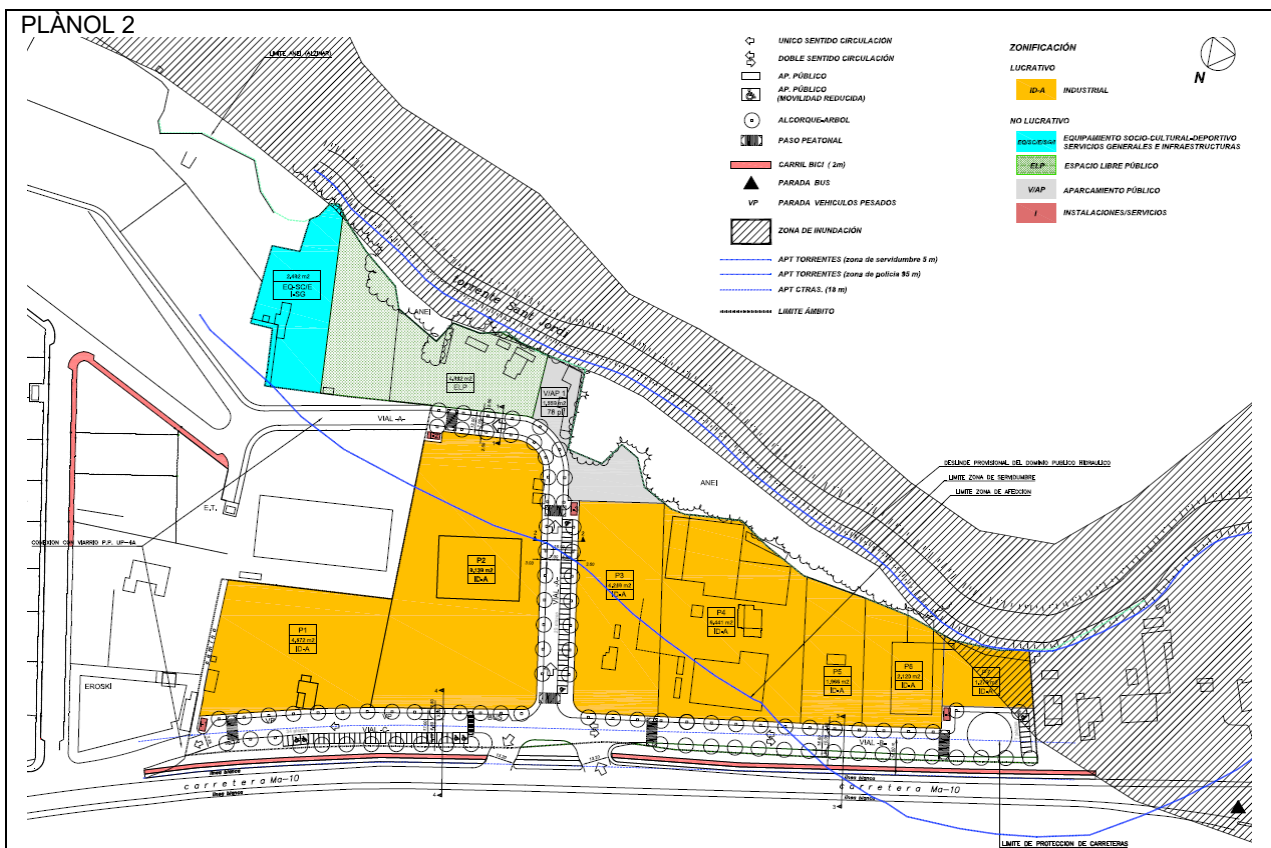
1. Fins 5 Kw
2. Fins 20 Kw
3. Fins 60 Kw
4. Fins 100 Kw
5. Més de 100 Kw

2. Plànols.

Modificar els plànols del PGOU vigent per a classificar l'actual sector urbanitzable programat UP4B com a urbanitzable directament ordenat (SUDO-4B).



Nou plànol de zonificació:



D'altra banda, l'article 39 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), estableix que la memòria del planejament haurà d'incloure un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes següents:

*L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de l'edificabilitat bruta aplicat a determinats àmbits situats a qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior.*

A més, s'haurà de justificar en les memòries de viabilitat econòmica, es localitzarà en els plànols

d'ordenació i es determinarà el seu abast i, si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

A més, l'apartat 2.a de l'article 21 del RLOUSM, assenyala:

*La documentació que s'exposi al públic ha d'incloure un resum en els termes que estableix aquest Reglament i, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja respecte de la regulació vigent i, en el seu cas, els àmbits i l'abast de la suspensió de tramitacions, autoritzacions o presentació de comunicacions que comporti.*

En la seva conseqüència la referida modificació de planejament altera l'ordenació vigent segons l'àmbit reflectit en el plànols següents:

## 01. PLÀNOLS INFORMATIUS

- INF-01. SITUACIÓ
- INF-02. FOTO AÈRIA
- INF-03. PGOU VIGENT
- INF-04. ÀMBIT SOBRE EL PTIM
- INF-05. TOPOGRÀFIC DE L'ÀMBIT
- INF-06. CADATRALS DE L'ÀMBIT
- INF-07. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- INF-08. INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

## 02. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- ORD-00. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
- ORD-01. PLANTA. PERFILS
- ORD-02. SECCIONS TRANSVERSALS
- ORD-03. SECCIONS CALLES
- ORD-04. ZONIFICACIÓ
- ORD-05. SERVITUDS DE PROTECCIÓ. AERONÀUTIQUES
- ORD-06. XARXA D'AIGUA POTABLE
- ORD-07. XARXA DE REG
- ORD-08. RE DE SANEJAMENT
- ORD-09. XARXA DE TELEFONIA I TELECOMUNICACIONS
- ORD-10. XARXA DE PLUVIALS
- ORD-11. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC
- ORD-12. XARXA D'ALTA I MITJANA TENSIÓ

Finalment, d'acord amb l'article 51 de la referida Llei 12/2017, de 29 de desembre, i l'article 138 del RLOUSM, amb l'aprovació inicial queda suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de forma automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys. Això, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

En qualsevol cas i en aquest àmbit, les llicències de nova edificació hauran, fins a l'aprovació definitiva de la modificació i durant els terminis assenyalats, de complir amb el planejament vigent i amb aquesta modificació. No obstant això, les llicències de reforma i demolició no queden afectades per aquesta suspensió.

Pollença, juliol de 2021

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'José Ma Mayol Comas' and the one on the right is 'Antoni Ramis Ramos'. Both are written in a cursive, somewhat stylized script.

José Ma Mayol Comas  
Antoni Ramis Ramos  
**ARQUITECTES**