

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR UP 4A.
POLÍGON DE SERVEIS DE POLLENÇA**

parcel·la màxima i usos

Març 2026

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

- 1 INTRODUCCIÓ**
- 2 MARC LEGAL**
- 3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ**
- 4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT**
- 5 ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ**
- 6 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**
- 7 AVALUACIÓ AMBIENTAL**
- 8 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**
- 9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA**
- 10 RESUM EXECUTIU**

II. ESTUDI ECONÒMIC

III. NORMATIVA

1 INTRODUCCIÓ

1 INTRODUCCIÓ

GRAU D'ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL A LA NORMATIVA URBANÍSTICA											PROCEDIMENTS TEMPORALS					
MUNICIPI	ESTAT DE PLANEJAMENT:			ADAPTAT A:							LEGALITZACIÓ EXTRAORD.			PROTECCIÓ DEL PATRIMONI		
	PLANEJAMENT GENERAL	EN REVISIÓ / TRAMITACIÓ		PTM	MD3 PTM	DENSITAT ÚS	POOT	PIAT TOLATS	PECMa	LENV1	LSR 657	LDOT99	L 9/24 (antes DL 62/23) DAT/1.16, 2P, 27P-1.16. Acords municipals	Acords municipals	EPCU	CATÀLEG MUNICIPAL
POLLÈNCIA	TR PGOU 2011/101					SI	SI						BOB 27/02/04	BOB 13/02/25	BOB 12/03/25	ESM 30/01/020

Passat més de 35 anys des de la seva aprovació i més de 20 des de la finalització de la seva urbanització, el Polígon de Industrial i de Serveis de Pollença ha anat consolidant el seu desenvolupament i a dia d'avui presenta una problemàtica respecte al límit de parcel·la màxima per a les parcel·les de la zona industrial B, i per altra banda els canvis de necessitats de la població ha generat la necessitat d'equiparar aquest sector amb les altres zones industrials del municipi permetent implementar usos d'equipament.

2 MARC LEGAL

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana (LSRU).
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.
- Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023 (RLUIBM).

- Text refós del PGOU de Pollença de 1991. Aprobat definitivament dia 29/11/1991
- Modificació Puntual de 1998 del PGOU de Pollença, que modifica el límit del sector i el divideix en dos, UP 4A y UP 4B. Aprobat definitivament dia 24/04/1998.
- Aprovació definitiva amb prescripcions del Pla Parcial del sector UP 4ª de dia 24/04/1998

- Modificació Puntual de 1999 del PGOU DE Pollença, que modifica el règim d'usos. Aprovada definitivament dia 28/05/1999.
- Modificació puntual del Pla Parcial del sector UP 4A, que dona compliment a les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del PP. Aprovat definitivament 14 i 15/10/2000
- Modificació Puntual del Pla Parcial del sector UP 4A. Aprovat definitivament dia 18/10/2002.

Planejament territorial i sectorial

- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les seves modificacions posteriors.
- Reial Decret 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears (corresponent al tercer cicle de planificació, 2022-2027).
- Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 9 de juliol de 2020 (PIAT).
- Pla director sectorial de pedreres
- Pla director sectorial de carreteres
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial energètic
- Pla director de transports
- Pla director sectorial de telecomunicacions
- Pla d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa)

Justificació de la procedència de la modificació d'acord amb la LUIB

L'article 59 de la LUIB regula la modificació del planejament:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

(...)

En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.
- e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

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

Aquesta Modificació puntual relativa al tamany de parcel·la i la inclusió de l'ús d'equipament esportiu dins els usos permesos del PP (necessària, convenient i oportuna), preveu canvis en la normativa d'aplicació vigent que en cap cas suposa l'alteració de l'actual model urbà i territorial del municipi.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta modificació és l'adequació a les necessitats reals del propi polígon i les del propi municipi de Pollença que han anat sorgint després de més de 20 anys de vigència de l'actual normativa del Pla Parcial.

Per tal de resoldre la problemàtica sorgida al llarg d'aquests més de 20 anys de vigència de l'actual planejament es preveu realitzar canvis en la normativa amb la finalitat de:

- No limitar la necessitat de creixement per actualització i/o modernització de les indústries, tallers o serveis, existents o de nova implantació.
- Incorporar usos no prohibits amb alta demanda de sòl.

Situació actual en relació a la possibilitat de creixement a la zona Industrial B

La modificació té per objecte bàsic facilitar als industrials i artesans l'actualització i/o modernització de les seves instal·lacions de cara a millorar la seva competitivitat. Actualment al Polígon hi ha dues zonificacions: Industrial A i Industrial B. L'única diferència entre les dues és el tamany de parcel·la:

Industrial A parcel·la mínima 1000 m² i sense parcel·la màxima

Industrial B, parcel·la mínima 800 m² i parcel·la màxima 1000 m²

Aquesta limitació de la superfície màxima de parcel·la a la zona Industrial B fa que petites

industries i artesans que en un primer moment es varen establir a parcel·les B del polígon, després de 20 anys es trobin amb la impossibilitat d'adequar-se a les seves necessitats actuals al no poder ampliar els seus tallers o indústries que requereixen de nova maquinaria o espai de taller, debut al límit de superfície de parcel·la màxima que impossibilita agrupar parcel·les i d'aquesta manera aconseguir continuïtat.

El fet de tenir limitada la superfície de parcel·la impossibilita la possibilitat d'agrupació i en conseqüència l'ampliació de les naus i tallers en continuïtat

La modificació pretén suprimir el paràmetre de parcel·la màxima a les parcel·les Industrial B, de la mateixa manera que no tenen parcel·la màxima les zones Industrial A o les Industrial B del sector UP 4B

Situació actual en relació a l'ús d'equipament esportiu

La modificació té per objecte bàsic dotar de sòl que reuneixi les característiques necessàries per implantar l'ús d'equipament esportiu d'acord al PGOU de Pollença.

A dia d'avui hi ha una gran demanda d'equipament esportiu, tan públic com privat, i la implantació d'espais destinats a la pràctica esportiva en un nucli com Pollença, (sense sòl vacant) és pràcticament impossible, debut a les necessitats d'espais més grans per les noves especialitats esportives i les molèsties generades pels renous amb els nous horaris establerts per permetre la conciliació amb l'horari laboral.

A la redacció original de la norma 143. Sector UP-4 Polígon Industrial de Pollença de PGOU de 1990, s'establia al punt 2 d'ordenació que la superfície destinada a equipament havia d'ésser de un mínim del 20% del sector.

A la primera modificació del PGOU relativa al sector UP 4 aprovada definitivament el 24/04/1998 a més de dividir el sector en dos, A i B, a l'apartat d'ordenació d'ambdós sectors es va passar de destinar un 20% a destinar un mínim del 14% (10% zones verdes, 2% parc esportiu i 2% d'equipament social) que són els estàndars mínims establerts per a sòl industrial a l'Annex del Reglament de Planejament.

Finalment al Pla Parcial el sòl destinat a equipament és de 3.388 m² que sobre el total de 169.370 m² representa un 2% del total de la superfície.

Una vegada recepcionada la urbanització del polígon aquest sòl d'equipament esportiu ha passat a formar part dels equipaments esportius del municipi i transcorreguts més de 20 anys es nota la mancança de sòl esportiu.

Es proposa incloure l'ús d'equipament esportiu dins els usos permesos tan al sòl industrial A com al sòl Industrial B per tal d'incrementar l'oferta de equipament esportiu a Pollença amb els mateixos condicionants establerts a la norma 39 del PGOU.

Norma 39 Ús d'equipament esportiu:

És l'ús corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors. Es distingeixen dues subclasses:

- a) A locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre altres locals destinats a l'ús d'habitatge o a qualsevol altre ús en el que sigui previsible la permanència de persones*
- b) A espais a l'aire lliure.*

Per altra banda amb la incorporació com a ús permès l'equipament esportiu s'igualava amb l'altre sòl

existent al municipi destinat a ús Industrial que només existeix a una petita zona situada a l'encreuament de la carretera de Palma i la carretera de Lluc, zona d'Indústria Artesanal IA regulada a la norma 115:

La norma 115 estableix com ús permès l'ús esportiu a més dels usos d'Indústria Magatzems o Tallers a aquesta zona d'Indústria Artesanal.

4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present Modificació Puntual és el sector UP 4A Polígon Industrial, ja recepcionat per l'ajuntament de Pollença. Els canvis normatius proposats afecten tan a la zona Industrial A com a la zona Industrial B.

5 ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

LIMITACIÓ DE LA SUPERFÍCIE MÀXIMA DE PARCEL·LA A LA ZONA INDUSTRIAL A

Anàlisi de les possibles alternatives a aquesta limitació de superfície màxima de parcel·la quan la necessitat d'ampliar maquinària i/o serveis fa que no es disposi d'espai a la parcel·la:

1. Ampliar els seus tallers de manera discontinua, es podria pensar amb la possibilitat de traslladar part de l'activitat a una altra parcel·la.

La majoria d'industrials establerts a aquesta zona justifiquen la impossibilitat d'aquesta opció ja que aquestes noves maquinàries són complementàries a les existents com a cadena de producció i no es pot realitzar sortint a l'exterior, a la interpèrie. En el cas que es realitzés a parcel·les contigües impossibilitaria la continuïtat entre elles ja que s'hauria de respectar la separació a límits de parcel·les i en el cas de que les parcel·les no fossin contínues a més dels problemes d'haver de sortir a la interpèrie es generarien problemes de tràfic i circulació interna del polígon inassumibles. No es viable

2. Traslladar-se a una nau o solar Industrial A on no existeix superfície màxima de parcel·la.

La majoria d'industrials establerts a aquesta zona justifiquen la impossibilitat de trasllat per l'alt cost econòmic que representa el desmuntatge de tota la maquinària i el tornar a muntar en una nova nau. A més del temps d'innactivitat associat a aquest trasllat. No es viable

La modificació pretén suprimir el paràmetre de parcel·la màxima a les parcel·les Industrial B, de la mateixa manera que no tenen parcel·la màxima les zones Industrial A o les Industrial B del sector UP 4B

INCLUSIÓ DE L'ÚS D'EQUIPAMENT ESPORTIU COM A ÚS PERMÉS A LES ZONES INDUSTRIAL A I INDUSTRIAL B

Anàlisi de les possibles alternatives:

1. Pràcticament la totalitat de les zones de Pollença inclouen l'ús d'equipament esportiu però debut a la carència d'habitatge i que a la norma 39.4 Ús equipament esportiu estableix que no poden estar sobre locals destinats a habitatge o a qualsevol altre ús en el que sigui previsible la permanència de persones, això genera que només es pugi implantar a locals en planta baixa o edificis d'activitat exclusiva. A un nucli com Pollença pràcticament sense sòl vacant, no es troben locals vacants ni habitatges susceptibles de canvi d'ús a local. No es viable.

2. Classificació de nou sòl urbanitzable que generàs nous edificis amb tipologies que permetin locals més grans. Comporta un molt llarg termini de materialització per la complexitat del procediment. No és viable.

La modificació pretén incloure l'ús d'equipament esportiu a la relació d'usos permesos a la zona Industrial A i a la zona Industrial B que disposen de locals grans i que no generen problemes de convivència als habitatges, tal i com ja es contempla com a ús permès a la zona d'Indústria Artesanal existent al municipi.

6 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La modificació afecta únicament a les ordenances de Sector UP 4A, concretament al punt 3.2 Normes particulars de les zones incloses al Pla Parcial.

Al punt 3.2.1 Zona Industrial A, es modifica un punt:

-S'inclou l'ús d'equipament esportiu dins els usos permesos de l'apartat c) Condicions d'ús.

Al punt 3.2.2 Zona Industrial B es modifiquen dos punts:

-Es suprimeix la superfície màxima de l'apartat a) Condicions dels solars

-S'inclou l'ús d'equipament esportiu dins els usos permesos de l'apartat c) Condicions d'ús.

Ordenació vigent

3.2.1 Zona Industrial –A–

a) Condicions dels solars

Superfície mínima	1.000 m ²
Façana mínima	20 m
Fons mínim	40 m

b) Condicions d'edificació

Tipus d'edificació	AÏLLADA
Edificabilitat neta màxima	0,90m ² /m ²
Ocupació màxima de solar	70%
Nombre màxim de plantes	PB +1PP
Alçada reguladora màxima	6,50 m
Alçada màxima de coronació de coberta	9,00 m
Separació mínima a vials	5,00 m
Separació mínima a mitgeres	3,00 m
Separació mínima edificis mateix solar	6,00 m
Separació mínima a fons	3,00 m
Reserva mínima d'aparcament	1 plaça/130 m ²

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

c) Condicions d'ús

Permés: L'ús industrial en totes les seves categories excepte les indústries perilloses

L'ús de tallers, serveis, abastament, comercial i magatzems.

Habitatge annex vinculat al manteniment o vigilància de la instal·lació amb una superfície màxima de 150 m² a edificacions de més de 1.000 m²

L'ús de cafeteria, amb un màxim del 20% de superfície construïda destinada a aquest ús per edificació.

Prohibit: L'ús residencial

Indústries i magatzem perillosos. Els usos perillosos que queden prohibits són les activitats que tinguin per objecte fabricar, manipular o emmagatzemar productes susceptibles d'originar riscos per explosions, combustió, radiació o altres d'anàloga importància per a les persones o béns, , pels següents riscos i índexs:

1. Risc per incendi, segons la càrrega de foc, o segons els productes de combustió.
2. Ris per emissió accidental de substàncies tòxiques, segons el tipus de substància o per radiació ionitzant.
3. Risc per explosió per sobrepressió i/o per deflagració, quan l'índex d'aquests riscos entiguin classificats com un índex alt de 4 i 5 graus, segons el Decret 19/1996, de 8 de febrer, de la Conselleria de Governació, pel que s'aprova la nomenclatura d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, subjectes a classificació.

Les indústries manipuladores d'aliments situades a solars que íntegrament estiguin a menys de 100 metres de distància de l'EDAR.

Es consideraran prohibits tots els usos no permesos (*)

d) Les edificacions existents construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla Parcial, es podran mantenir i ampliar respectant la resta de paràmetres contemplats a l'ordenança (*)

(*) *apartats inclosos per prescripció de l'acord d'aprovació*

3.2.2 Zona Industrial –B-

a) Condicions dels solars

Superfície mínima	800 m ²	
Superfície màxima	1.000 m ²	(se suprimeix)
Façana mínima	15 m	
Fons mínim	30 m	

b) Condicions d'edificació

Tipus d'edificació	AÏLLADA
Edificabilitat neta màxima	1,00 m2/m2
Ocupació màxima de solar	70%
Nombre màxim de plantes	PB +1PP
Alçada reguladora màxima	6,50 m
Alçada màxima de coronació de coberta	9,00 m
Separació mínima a vials	5,00 m
Separació mínima a mitgeres	3,00 m
Separació mínima a fons	3,00 m
Reserva mínima d'aparcament	1 plaça/130 m2

c) Condicions d'ús

Permés: L'ús industrial en totes les seves categories excepte les indústries classificades amb Índex de perillositat 4-5 al decret 18-19 de 8 de febrer que aprova el Reglament d'Activitats classificades

L'ús de tallers, serveis, abastament, comercial i magatzems.

L'ús de cafeteria, amb un màxim del 20% de superfície construïda destinada a aquest ús per edificació.

Prohibit: L'ús residencial

Indústries i magatzem perillosos. Els usos perillosos que queden prohibits són les activitats que tinguin per objecte fabricar, manipular o emmagatzemar productes susceptibles d'originar riscos per explosions, combustió, radiació o altres d'anàloga importància per a les persones o béns, , pels següents riscos i índexs:

1. Risc per incendi, segons la càrrega de foc, o segons els productes de combustió.
2. Ris per emissió accidental de substàncies tòxiques, segons el tipus de substància o per radiació ionitzant.
3. Risc per explosió per sobrepressió i/o per deflagració, quan l'índex d'aquests riscos entiguin classificats com un índex alt de 4 i 5 graus, segons el Decret 19/1996, de 8 de febrer, de la Conselleria de Governació, pel que s'aprova la nomenclatura d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, subjectes a classificació.

Les indústries manipuladores d'aliments situades a solars que íntegrament estiguin a menys de 100 metres de distància de l'EDAR.

Es consideraran prohibits tots els usos no permesos (*)

e) Les edificacions existents construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla Parcial, es podran mantenir i ampliar respectant la resta de paràmetres contemplats a l'ordenança (*)

(*) *apartats inclosos per prescripció de l'acord d'aprovació*

Ordenació proposada**3.2.1 Zona Industrial –A-**a) Condicions dels solars

Superfície mínima	1.000 m ²
Façana mínima	20 m
Fons mínim	40 m

b) Condicions d'edificació

Tipus d'edificació	AÏLLADA
Edificabilitat neta màxima	0,90m ² /m ²
Ocupació màxima de solar	70%
Nombre màxim de plantes	PB +1PP
Alçada reguladora màxima	6,50 m
Alçada màxima de coronació de coberta	9,00 m
Separació mínima a vials	5,00 m
Separació mínima a mitgeres	3,00 m
Separació mínima edificis mateix solar	6,00 m
Separació mínima a fons	3,00 m
Reserva mínima d'aparcament	1 plaça/130 m ²

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

c) Condicions d'ús

Permés: L'ús industrial en totes les seves categories excepte les indústries perilloses

L'ús de tallers, serveis, abastament, comercial i magatzems.

Habitatge annex vinculat al manteniment o vigilància de la instal·lació amb una superfície màxima de 150 m² a edificacions de més de 1.000 m²

L'ús de cafeteria, amb un màxim del 20% de superfície construïda destinada a aquest ús per edificació.

L'ús d'equipament esportiu. (s'inclou)

Els usos existents no inclosos a la relació de prohibits es podran mantindre i inclús ampliar sempre respectant la resta de paràmetres contemplats a aqueste ordenances.

Prohibit: L'ús residencial

Indústries i magatzem perillousos. Els usos perillousos que queden prohibits són les activitats que tenguin per objecte fabricar, manipular o emmagatzemar productes susceptibles d'originar riscos per explosions, combustió, radiació o altres d'anàloga importància per a les persones o béns, , pels següents riscos i índexs:

4. Risc per incendi, segons la càrrega de foc, o segons els productes de combustió.
5. Ris per emissió accidental de substàncies tòxiques, segons el tipus de substància o per radiació ionitzant.
6. Risc per explosió per sobrepressió i/o per deflagració, quan l'índex d'aquests riscos entuguin classificats com un índex alt de 4 i 5 graus, segons el Decret 19/1996, de 8 de febrer, de la Conselleria de Governació, pel que s'aprova la nomenclatura d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, subjectes a classificació.

Les indústries manipuladores d'aliments situades a solars que íntegrament estiguin a menys de 100 metres de distància de l'EDAR.

Es consideraran prohibits tots els usos no permesos (*)

- d) Les edificacions existents construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla Parcial, es podran mantenir i ampliar respectant la resta de paràmetres contemplats a l'ordenança (*)

(*) *apartats inclosos per prescripció de l'acord d'aprovació*

3.2.2 Zona Industrial –B-

a) Condicions dels solars

Superfície mínima	800 m ²
Façana mínima	15 m
Fons mínim	30 m

b) Condicions d'edificació

Tipus d'edificació	AÏLLADA
Edificabilitat neta màxima	1,00 m ² /m ²
Ocupació màxima de solar	70%
Nombre màxim de plantes	PB +1PP
Alçada reguladora màxima	6,50 m
Alçada màxima de coronació de coberta	9,00 m
Separació mínima a vials	5,00 m
Separació mínima a mitgeres	3,00 m
Separació mínima a fons	3,00 m
Reserva mínima d'aparcament	1 plaça/130 m ²

c) Condicions d'ús

Permés: L'ús industrial en totes les seves categories excepte les indústries classificades amb Índex de perillositat 4-5 al decret 18-19 de 8 de febrer que aprova el Reglament d'Activitats classificades

L'ús de tallers, serveis, abastament, comercial i magatzems.

L'ús de cafeteria, amb un màxim del 20% de superfície construïda destinada a aquest ús per edificació.

Els usos existents no inclosos a la relació de prohibits es podran mantindre i inclús ampliar sempre respectant la resta de paràmetres contemplats a aqueste ordenances.

L'ús d'equipament esportiu. (s'inclou)

Prohibit: L'ús residencial

Indústries i magatzem perillosos. Els usos perillosos que queden prohibits són les activitats que tinguin per objecte fabricar, manipular o emmagatzemar productes susceptibles d'originar riscos per explosions, combustió, radiació o altres d'anàloga importància per a les persones o béns, , pels següents riscos i índexs:

1. Risc per incendi, segons la càrrega de foc, o segons els productes de combustió.
2. Ris per emissió accidental de substàncies tòxiques, segons el tipus de substància o per radiació ionitzant.
3. Risc per explosió per sobrepressió i/o per deflagració, quan l'índex d'aquests riscos entuguin classificats com un índex alt de 4 i 5 graus, segons el Decret 19/1996, de 8 de febrer, de la Conselleria de Governació, pel que s'aprova la nomenclatura d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, subjectes a classificació.

Les indústries manipuladores d'aliments situades a solars que íntegrament estiguin a menys de 100 metres de distància de l'EDAR.

Es consideraran prohibits tots els usos no permesos (*)

e) Les edificacions existents construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla Parcial, es podran mantenir i ampliar respectant la resta de paràmetres contemplats a l'ordenança (*)

(*) *apartats inclosos per prescripció de l'acord d'aprovació definitiva*

7 AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord a l'article 59.4.c) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar, en les casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental

NORMATIVA

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020).

D'acord al punt 6 de l'article 12 del DL 1/2020 TR Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears No s'inclouran les modificacions de plans d'escasa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes prevists o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl, ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no prevists en el planejament aplicable, excepte en aquest darrer cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipament públic a sòl urbà o urbanitzable.

Per tot l'exposat a la modificació puntual i vist que l'ús d'equipament esportiu ja és un ús admés al sector, es proposa que aquesta Modificació Puntual no sigui objecte d'Avaluació Ambiental Estratègica, sens perjudici de les consultes a l'òrgan ambiental per a l'emissió d'un dictamen no vinculant sobre la subjecció o no a la tramitació ambiental.

8 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord a l'article 59.4.d) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

En aquest cas la modificació puntual, tan la que fa referència a la supressió de la parcel·la màxima com la inclusió com a permès de l'ús d'equipament esportiu a les zones Industrial A i Industrial B, no suposa cap increment ni alteració de la mobilitat rodada ja que l'ús d'equipament esportiu ja existeix al sector i no s'amplia ni el nombre ni la superfície total destinada a indústria, tallers i serveis.

Conclusió: la Modificació Puntual no té efectes sobre la mobilitat del municipi.

9 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb l'article 54 de la LUIB la competència per a l'aprovació inicial i provisional és de l'ajuntament de Pollença i l'aprovació definitiva és del Consell Insular de Mallorca.

L'article 55 de la LUIB estableix la tramitació que ha de seguir:

Article 55. Tramitació del planejament

1. El termini per adoptar l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament d'iniciativa particular és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que fos preceptiva.

2. Una vegada que s'ha aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.

3. Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de quaranta-cinc dies per als instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per als que no la comportin, i s'ha d'anunciar, almenys, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument.

La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació.

Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar, si escau, un informe de cada una de les administracions o de les entitats les competències de les quals es puguin veure afectades.

4. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'han d'introduir les modificacions que siguin procedents i s'han de sotmetre a una nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, s'ha de demanar l'emissió dels informes preceptius previs, si s'escau, i, una vegada introduïdes les modificacions que en resultin, s'han d'aprovar provisionalment o definitivament, segons escaigui.

5. El termini per adoptar l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament de desenvolupament del pla general que siguin d'iniciativa particular i que estiguin subjectes a aquest tràmit és de 6 mesos des de l'aprovació inicial. El còmput del termini s'interromp per a l'obtenció d'informes d'altres administracions i l'aportació de documentació complementària per part del promotor.

6. Quan, d'acord amb l'article 54 d'aquesta llei, l'ajuntament sigui l'administració competent per aprovar definitivament els instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, l'aprovació definitiva esmentada només es pot dur a terme amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent.

A aquest efecte, l'ajuntament ha de trametre un exemplar complet de tots els documents que integren l'instrument que ha estat objecte d'aprovació inicial, i s'hi ha d'incloure, si escau, la documentació referent a la seva avaluació ambiental. La documentació s'ha de trametre oportunament diligenciada amb l'acreditació que és la que s'ha aprovat inicialment.

L'informe del consell insular s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat i d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior. Així mateix, l'informe esmentat pot expressar, si escau, la inviabilitat del planejament en tramitació, en el cas que les deficiències constatades eventualment no es puguin esmenar.

En el cas dels estudis de detall, l'informe esmentat s'ha de pronunciar estrictament en relació amb el compliment dels límits que determina aquesta llei i l'adequació als instruments urbanístics que els estudis de detall desenvolupen.

Així mateix, i d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, l'informe pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

L'informe s'ha d'emetre en el termini de tres mesos en els supòsits de primera formulació o de revisió del pla general o del pla d'ordenació detallada, i en el termini de dos mesos en el cas de les modificacions dels plans esmentats, així com en la primera formulació, la revisió o la modificació dels plans parcials, dels plans especials i dels estudis de detall. Aquests terminis es computen des de la recepció de la documentació completa de l'instrument de planejament, i una vegada que han transcorregut, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

En tot cas, si durant la tramitació del pla que ha estat objecte del tràmit d'informe pel consell insular s'hi introdueixen canvis substancials, el nou document s'ha de sotmetre igualment a informe en els termes establerts en els paràgrafs anteriors, abans que l'òrgan municipal competent l'aprovi definitivament."

7. Per a l'aprovació definitiva del pla general pel consell insular, l'ajuntament, una vegada que s'ha aprovat el pla provisionalment, ha de trametre l'expedient complet al consell insular perquè, si s'escau, en faci l'aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

En la tramitació de les formulacions, de les seves revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament als consells insulars, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del consell insular competent per a l'aprovació definitiva.

10 RESUM EXECUTIU

D'acord a l'article 39.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears, relatiu al contingut de la memòria i a l'article 12 relatiu a la participació ciutadana es redacta aquest Resum Executiu:

MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte d'aquesta modificació és doble, per una part possibilitar la modernització i el creixement de les indústries, tallers i serveis establerts a la zona Industrial B permeten que es puguin agrupar

parcel·les, i per altra banda incloure com a permés l'ús d'equipament esportiu a les zones Industrial A i B per tal de poder satisfer la demanda existent.

A dia d'avui existeix una limitació pel que fa a la superfície màxima de parcel·la a la zona Industrial B la qual cosa genera la impossibilitat d'agrupar parcel·les i per tant créixer a la zona Industrial B. No existeix aquest paràmetre de parcel·la màxima per a la zona Industrial A ni a la zona Industrial B del sector UP 4B.

Per altra banda, al Pla Parcial aprovat es contempla l'ús d'equipament esportiu però únicament al solar municipal classificat com a equipament esportiu. Davant la impossibilitat de classificar més sòl es pretén permetre l'ús d'equipament esportiu a les zones Industrial A i Industrial B

Els canvis proposats es resumeixen a continuació:

- **Zona Industrial A**

S'inclou l'ús d'equipament esportiu a la relació d'usos permesos

- **Zona Industrial B**

Es suprimeix el paràmetre de superfície de parcel·la màxima

S'inclou l'ús d'equipament esportiu a la relació d'usos permesos

TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA

Aquesta Modificació Puntual del Pla Parcial del sector UP 4ª una vegada aprovada inicialment per l'ajuntament de Pollença s'haurà de sotmetre a exposició pública per un termini de 30 dies, en el qual qui consideri podrà fer les al·legacions oportunes.

L'aprovació inicial comporta la suspensió de llicències per si mateixa a l'àmbit afectat, que en aquest cas és el sector UP 4A.

Aquesta suspensió de llicències no afectarà als instruments, llicències i/o comunicacions prèvies que es realitzin d'acord al planejament vigent i siguin compatibles amb la Modificació Puntual que es pretén.

s'aprovarà inicialment i se sotmetrà a informació pública per un període de 30 dies.

II. ESTUDI ECONÒMIC

D'acord a l'article 59.4 de la LUIB la Modificació Puntual del Pla Parcial ha d'incloure una memòria de Viabilitat Econòmica i un informe de Sostenibilitat Econòmica, en el cas de la seva formulació preceptiva.

Estudi econòmic i financer: la modificació puntual que es pretén no genera cap cost econòmic, per tan no hi ha subjectes públics ni privats responsables de la seva execució i finançament.

Informe de sostenibilitat econòmica: la modificació puntual no comporta cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant per la qual cosa no es fa necessari l'informe de sostenibilitat econòmica.

Memòria de viabilitat econòmica: la modificació puntual no comporta actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament.

III. NORMATIVA

Aquesta modificació de Pla Parcial suposa únicament canvis en les ordenances 3.2.1 i 3.2.2 el Pla Parcial del sector UP 4A de Pollença. A continuació els textos modificats

3.2.1 Zona Industrial –A–

a) Condicions dels solars

Superfície mínima	1.000 m ²
Façana mínima	20 m
Fons mínim	40 m

b) Condicions d'edificació

Tipus d'edificació	AÏLLADA
Edificabilitat neta màxima	0,90m ² /m ²
Ocupació màxima de solar	70%
Nombre màxim de plantes	PB +1PP
Alçada reguladora màxima	6,50 m
Alçada màxima de coronació de coberta	9,00 m
Separació mínima a vials	5,00 m
Separació mínima a mitgeres	3,00 m
Separació mínima edificis mateix solar	6,00 m
Separació mínima a fons	3,00 m
Reserva mínima d'aparcament	1 plaça/130 m ²

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

c) Condicions d'ús

Permés: L'ús industrial en totes les seves categories excepte les indústries perilloses
L'ús de tallers, serveis, abastament, comercial i magatzems.

Habitatge annex vinculat al manteniment o vigilància de la instal·lació amb una superfície màxima de 150 m² a edificacions de més de 1.000 m²

L'ús de cafeteria, amb un màxim del 20% de superfície construïda destinada a aquest ús per edificació.

L'ús d'equipament esportiu.

Els usos existents no inclosos a la relació de prohibits es podran mantindre i inclús ampliar sempre respectant la resta de paràmetres contemplats a aquestes ordenances.

Prohibit: L'ús residencial

Indústries i magatzem perillousos. Els usos perillousos que queden prohibits són les activitats que tenguin per objecte fabricar, manipular o emmagatzemar productes susceptibles d'originar riscos per explosions, combustió, radiació o altres d'anàloga importància per a les persones o béns, , pels següents riscos i índexs:

- 11** Risc per incendi, segons la càrrega de foc, o segons els productes de combustió.
- 12** Ris per emissió accidental de substàncies tòxiques, segons el tipus de substància o per radiació ionitzant.
- 13** Risc per explosió per sobrepressió i/o per deflagració, quan l'índex d'aquests riscos entiguin classificats com un índex alt de 4 i 5 graus, segons el Decret 19/1996, de 8 de febrer, de la Conselleria de Governació, pel que s'aprova la nomenclatura d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perillouses, subjectes a classificació.

Les indústries manipuladores d'aliments situades a solars que íntegrament estiguin a menys de 100 metres de distància de l'EDAR.

Es consideraran prohibits tots els usos no permesos (*)

- 14** Les edificacions existents construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla Parcial, es podran mantenir i ampliar respectant la resta de paràmetres contemplats a l'ordenança (*)

(*) *apartats inclosos per prescripció de l'acord d'aprovació*

3.2.2 Zona Industrial –B-

a) Condicions dels solars

Superfície mínima	800 m ²
Façana mínima	15 m
Fons mínim	30 m

b) Condicions d'edificació

Tipus d'edificació	AÏLLADA
Edificabilitat neta màxima	1,00 m ² /m ²
Ocupació màxima de solar	70%
Nombre màxim de plantes	PB +1PP
Alçada reguladora màxima	6,50 m
Alçada màxima de coronació de coberta	9,00 m
Separació mínima a vials	5,00 m
Separació mínima a mitgeres	3,00 m
Separació mínima a fons	3,00 m
Reserva mínima d'aparcament	1 plaça/130 m ²

c) Condicions d'ús

Permés: L'ús industrial en totes les seves categories excepte les indústries classificades amb Índex de perillositat 4-5 al decret 18-19 de 8 de febrer que aprova el Reglament d'Activitats classificades

L'ús de tallers, serveis, abastament, comercial i magatzems.

L'ús de cafeteria, amb un màxim del 20% de superfície construïda destinada a aquest ús per edificació.

Els usos existents no inclosos a la relació de prohibits es podran mantindre i inclús ampliar sempre respectant la resta de paràmetres contemplats a aqueste ordenances.

L'ús d'equipament esportiu.

Prohibit: L'ús residencial

Indústries i magatzem perillosos. Els usos perillosos que queden prohibits són les activitats que tinguin per objecte fabricar, manipular o emmagatzemar productes susceptibles d'originar riscos per explosions, combustió, radiació o altres d'anàloga importància per a les persones o béns, , pels següents riscos i índexs:

1. Risc per incendi, segons la càrrega de foc, o segons els productes de combustió.
2. Ris per emissió accidental de substàncies tòxiques, segons el tipus de substància o per radiació ionitzant.
3. Risc per explosió per sobrepressió i/o per deflagració, quan l'índex d'aquests riscos entiguin classificats com un índex alt de 4 i 5 graus, segons el Decret 19/1996, de 8 de febrer, de la Conselleria de Governació, pel que s'aprova la nomenclatura d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, subjectes a classificació.

Les indústries manipuladores d'aliments situades a solars que íntegrament estiguin a menys de 100 metres de distància de l'EDAR.

Es consideraran prohibits tots els usos no permesos (*)

15 Les edificacions existents construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla Parcial, es podran mantenir i ampliar respectant la resta de paràmetres contemplats a l'ordenança (*)

(*) *apartats inclosos per prescripció de l'acord d'aprovació definitiva*

Palma, abril de 2026

Arquitecta COAIB 288.012