

MODIFICACIÓ PUNTUAL

PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ

POLLENÇA

- DOCUMENT APROVACIÓ INICIAL -

PROMOTOR I
ADMINISTRACIÓ ACTUANT:

AJUNTAMENT DE POLLENÇA



TÈCNICS AUTORS:

URBEG S.L.P.

Joan Gurrera i Lluh
Marc Vidal i Farré
Joan Marquet i Lacaya

Enginyer Camins, CiP
Arquitecte
Arquitecte



DATA:

NOVEMBRE 2021_V4

REF. PROJ.: 2021_MP_PGOM_P

JOAN
GURRERA
LLUCH - DNI
38783553X

Firmado digitalmente
por JOAN GURRERA
LLUCH - DNI
38783553X
Fecha: 2021.11.16
09:51:16 +01'00'

MARC VIDAL
I FARRE /
num:43954-
1

Firmado digitalmente
por MARC VIDAL I
FARRE / num:43954-1
Fecha: 2021.11.16
09:46:19 +01'00'

JOAN
MARQUET I
LACAYA /
num:43960-6

Firmado digitalmente por JOAN
MARQUET I LACAYA / num:43960-6
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Lleida, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=MARQUET I LACAYA,
givenName=JOAN,
serialNumber=52308762T, cn=JOAN
MARQUET I LACAYA / num:43960-6,
email=jmarquet@coac.cat
Fecha: 2021.11.15 23:14:30 +01'00'

INDEX

1.- GENERALITATS	3
1.1.- ANTECEDENTS	3
1.2.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	4
1.3.- PROMOTOR I ADMINISTRACIÓ ACTUANT	4
1.4.- EQUIP REDACTOR	5
2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	6
2.2.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT (EN L'ÀMBIT DE LA MP)	6
2.2.1.- PLANEJAMENT TERRITORIAL - PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM). 6	
2.2.2.- PLANEJAMENT MUNICIPAL – PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE POLLENÇA	8
3.- PLÀNOLS DE LA INFORMACIÓ	10
MP_In_01 SITUACIÓ A3 E: 1 / 50.000 - 1 / 10.000	10
MP_In_02 TOPOGRAFIA ÀMBIT UNAC-15 A3 E: 1 / 500	10
MP_In_03 PARCEL·LARI UNAC-15 A3 E: 1 / 500	10
MP_In_04 TRANSCRIPCIÓ PLANEJAMENT VIGENT A3 E: 1 / 500	10
4.- MARC LEGAL APLICABLE.....	11
5.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	13
5.1.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	13
5.1.1.- GENERAL	13
5.1.2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	13
5.1.3.- ACREDITACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC	13
5.1.4.- RELACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.....	14
5.2.- DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT...	14
5.2.1.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	15
5.2.2.- DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL	16
5.2.2.- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	16

6.- MODIFICACIONS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I PLÀNOLS	17
6.1.- FORMALITZACIÓ FITXA NORMATIVA DE LA UNAC-15	17
7.- CONCLUSIONS.....	18
8.- ANNEXES	19
ANNEX 1 – FITXES CADASTRALS INCLOSES DINS DE LA UNAC-15.....	19
ANNEX 2 – INFORME DE TRANSCRIPCIÓ D'ALINEACIONS DE LA UNAC-15.....	19
ANNEX 3 – RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT	19
ANNEX 4 – INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ANÀLISI DE VIABILITAT ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT	19
ANNEX 5 – ESTUDI DE MOBILITAT	19
ANNEX 6 – INFORME AMBIENTAL	19

1.- GENERALITATS

1.1.- ANTECEDENTS

1.- El **planejament vigent** al Terme Municipal de Pollença és el **Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença**, en endavant **PGMO_P**, aprovat definitivament el 14 de setembre de 1990 i publicat al **BOCAIB número 140, de 16 de novembre de 1990**, i les posteriors modificacions que s'han anat tramitat i aprovat de llavors.

Dins del punt 3.1 Disposicions Generals aplicables al Sòl Urbà, la norma 106 exposa, al punt 2, que:

2. Los propietarios de suelo podrán edificar en sus parcelas de acuerdo con las Ordenanzas Generales y las específicas de la zona, polígono o unidad de actuación en que se encuentran situados sus terrenos

Tal facultad queda condicionada con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en este Plan y en defecto suyo por la Ley, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario y distribución de las mismas con el resto de los propietarios si ello fuera necesario.

2.- Adaptació del **PGMO_P** al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, en endavant POOT. Acord de 06/05/2008 i publicació al BOIB el 14/06/2008 amb complimentació de prescripcions en acord de 13/04/2012 i BOIB de 10/05/2012.

3.- La **Disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017**, de 29 de Desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, referent al **Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics** estableix el següent:

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

En el cas dels terrenys inclosos dins de la delimitació de la UNAC 15 prevista en el PGMO_P ens trobem en un àmbit de sòl urbà sense urbanització consolidada, sens perjudici del que ja s'exposa a l'apartat següent.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assolixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple completació de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor. En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

En el cas dels terrenys inclosos dins de la delimitació de la UNAC 15 prevista en el PGMO_P, ja està delimitada una Unitat d'Actuació, d'execució directa, però sense cap fitxa normativa que reguli específicament els paràmetres urbanístics en ésser aquests d'aplicació mitjançant a ordenació detallada.

La Modificació Puntual que ara es planteja preveu la formalització d'una fitxa normativa per a la Unitat d'Actuació 15 en base a la definició numèrica dels paràmetres fixats al Plànol d'Ordenació número 5 del PGMO_P.

3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.

Atesa la competència potestativa de l'Ajuntament de Pollença en referència a l'alteració del Planejament, és voluntat de l'Ajuntament de Pollença de mantenir la condició de Sòl Urbà sense urbanització consolidada, adaptant, a més a més, els paràmetres de la UNAC-15 a la legislació urbanística vigent en referència a:

-Indicar l'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració del 15% de l'Aprofitament Mig de la UNAC.

-Disposar la reserva d'habitatges de protecció pública.

4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

Actualment no és objectiu, ni es disposa de mitjans, per a abordar una revisió de Pla General que abasti tot el Terme Municipal, si que **es voluntat d'aquest ajuntament de potenciar petites actuacions aïllades que pugui desenvolupar-se a curt termini i que posin al mercat nou sòl per a la construcció d'habitatge i, a més, pugui rebre la cessió d'aprofitament urbanístic en terrenys amb la destinació per a la construcció d'habitatge de protecció pública.**

1.2.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Segons lo exposat a l'apartat 1.1 anterior, l'objecte de la Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença és l'adaptació de l'àmbit de la UNAC 15 a les determinacions de la LUIB i la Llei 7/2015 pel que fa a la cessió del 15% de l'Aprofitament Mig de l'àmbit i la reserva del 30% del sostre per a habitatges de protecció pública.

Adicionalment, i atès que es compta amb una topografia de detall de l'àmbit, **s'ha realitzat una adaptació de les previsions del Plànol d'Ordenació número 5 del PGMO_P per tal de definir amb major grau de detall les alineacions fixades pel pla en base a la realitat física i preexistències del lloc, en base a un informe justificatiu, annex al present document, que analitza, descriu i justifica la solució adoptada.** L'informe també quantifica els sòls d'aprofitament públic i privat i servei de base per a la formalització de la Fitxa Normativa de la unitat d'Actuació. Veure Annex 2.

Aquest sector de Sòl Urbà, No Consolidat, està situat al límit oest de la vila de Pollença, limítrof amb el Sòl No Urbanitzable.

Correspon a la prolongació del Carrer Reina Maria Cristina fins a l'encreuament amb la prolongació del Carrer Rull i la prolongació d'aquest fins al Carrer Sor Flor Ricomana.

Segons aixecament topogràfic realitzat per l'empresa Grupo Trato Trabajos Topográficos el 8 de novembre de 2019, referent a les parcel·les ubicades al carrer Sor Flor Ricomana núm.: 22 i 24 i parcel·les colindants, i amb la transcripció dels límits del PGMO_P, l'àmbit de la UNAC-15 té una superfície de 4.420 m² de sòl.

1.3.- PROMOTOR I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

La present Modificació Puntual del PGOU de Pollença, es formula a iniciativa de l'Ajuntament de Pollença.

L'administració actuant és:

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

CIF: P0704200E

Domicili a efectes de notifikacions:
Carrer Calvari, 2
07460 – Pollença

1.4.- EQUIP REDACTOR

Despatx d'Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme URBEG S.L.P.

Adreça: Plaça del Carme núm.: 12, 3er 2a
25.700 - La Seu d'Urgell
Telèfon: 973.360.582
e-mail: urbeg@urbeg.cat

Tècnics redactors:

Nom: **Joan Gurrera i Lluch – Enginyer CCiP**
Núm. col·legiat C.E.C.C.i P.: 8.338
Nom: **Marc Vidal i Farré - Arquitecte**
Núm. col·legiat C.O.A.C.: 43.954-1
Nom: **Joan Marquet i Lacaya - Arquitecte**
Núm. col·legiat C.O.A.C.: 43.960-6

2.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.2.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT (EN L'ÀMBIT DE LA MP)

2.2.1.- PLANEJAMENT TERRITORIAL - PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM).

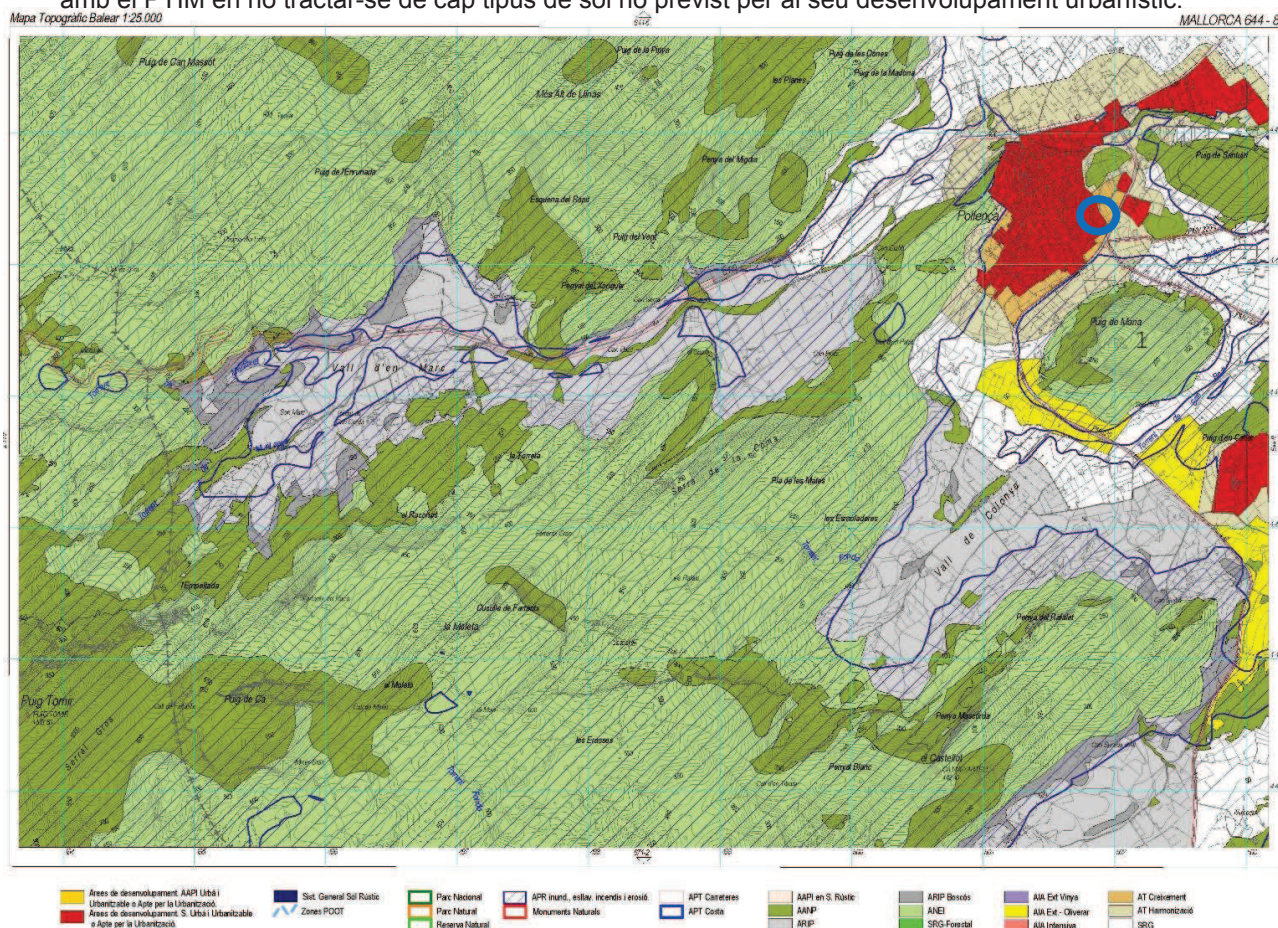
Segons el PTIM, el sòl on s'ubica l'actual UNAC-15 prevista al PGMO_P està classificat dins de les Àrees de desenvolupament. S. Urbà.

La UNAC-15 limita, a l'est, amb el sòl rústic " AT Creixement "

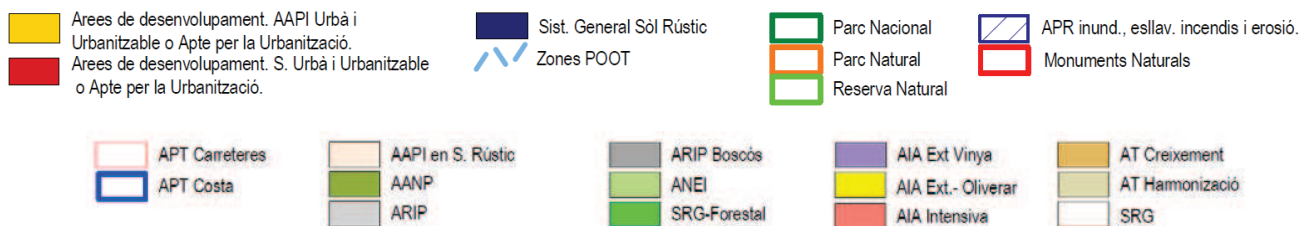
Dins de la categoria d'àrea de transició AT, la subcategoria "àrea de transició de creixement" (AT-C) correspon a àrees susceptibles de destinar a previsions del futur creixement urbà.

El PGOU de Pollença no està adaptat al PTIMallorca atès que la seva aprovació definitiva, any 1990, és anterior a la tramitació i aprovació del PTIM, any 2004.

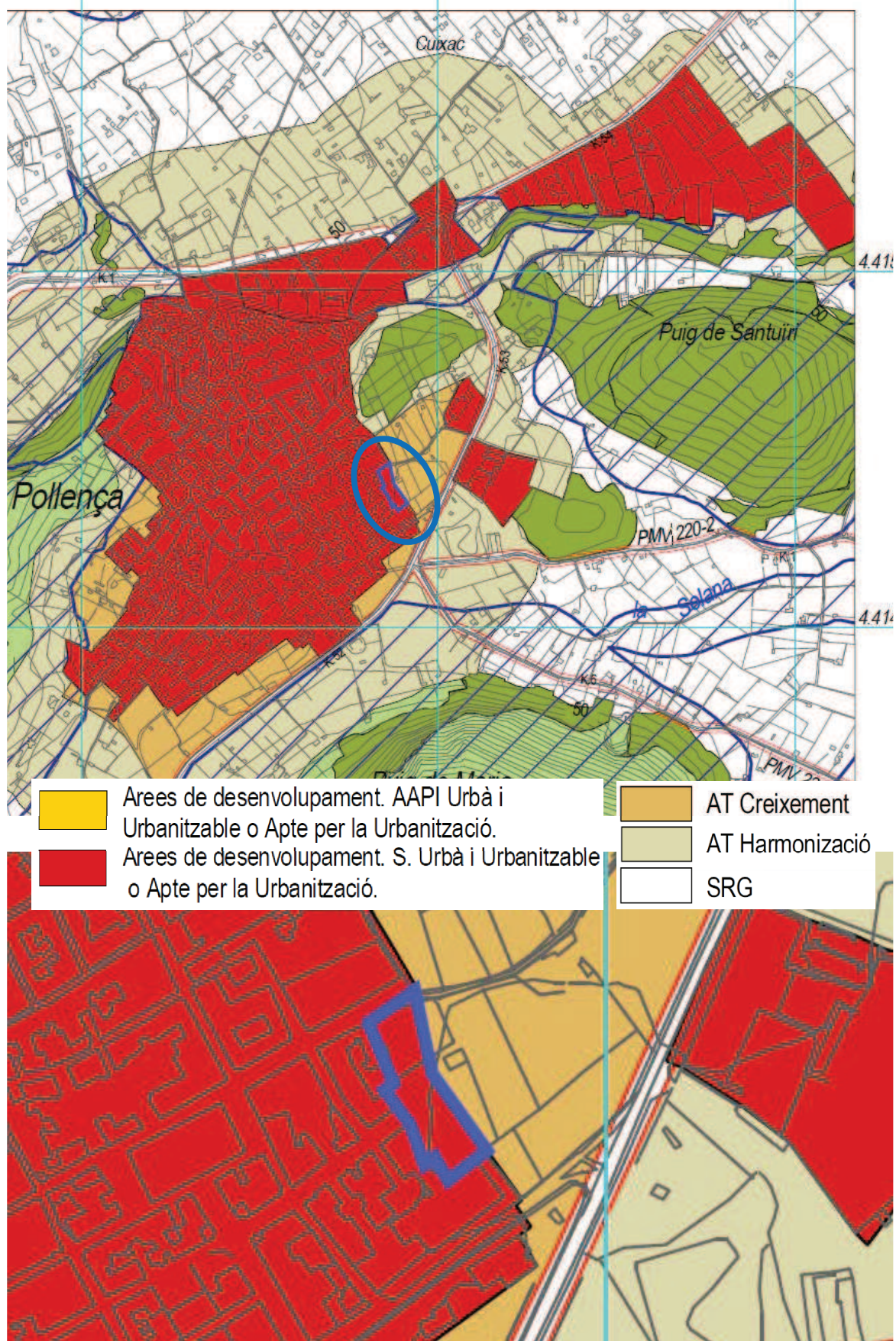
Altrament la zona on s'emplaça la UNAC-15 del PGOU de Pollença respecta la previsió de creixement que estableix el PTIM en aquesta zona. Per tant, la previsió de la Modificació Puntual, és compatible amb el PTIM en no tractar-se de cap tipus de sòl no previst per al seu desenvolupament urbanístic.



Plànol extret del PTIM – Plànol 644-8
Extracte llegenda;



MALLORCA 644 - 8



2.2.2.- PLANEJAMENT MUNICIPAL – PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE POLLENÇA

La Norma 14 “Ejecución del Plan” del PGMO_P, en el seu apartat tercer estableix:

3. Los polígonos, unidades de actuación y actuaciones urbanísticas previstas en el Plan, se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo: compensación, cooperación y expropiación, o como actuaciones aisladas, dando preferencia, con carácter general, al sistema de compensación. Asimismo cuando fuera procedente se aplicará, a efectos de proceder a la distribución de cargas y beneficios, la reparcelación según las reglas previstas en el título 111 del Reglamento de Gestión, y las reparcelaciones voluntarias de ámbito continuo o discontinuo, previstas en el art. 115 y concordantes del Reglamento de Gestión.

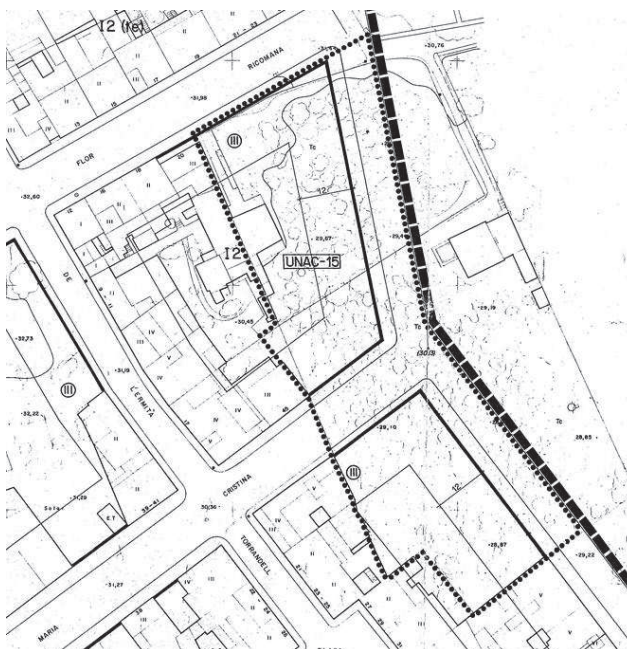


Al plànol 5, full 10 del PGMO_P es defineix l'àmbit i qualificacions urbanístiques de zones i sistemes que regulen la UNAC 15.

Els **sistemes urbanístics** previstos al Pla corresponen a la interconnexió de la **xarxa viària**.

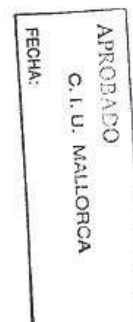
Les **zones d'aprofitament privat** estan qualificades amb la **Clau I2, Zona Residencial Intensiva**, regulada al Capítol 3, “El Suelo Urbano”, punt 2 “Ordenanzas particulares de cada zona” apartat 1, “Zonas de edificación privada”, concretament a la **Norma 109 Zonas “Residencial Intensiva”** (I)

S'ha realitzat una transcripció del planejament vigent segons es recull a l'Informe sobre els criteris emprats per a la transcripció d'alineacions de la UNAC-15 Pollença” (veure Annex 2)



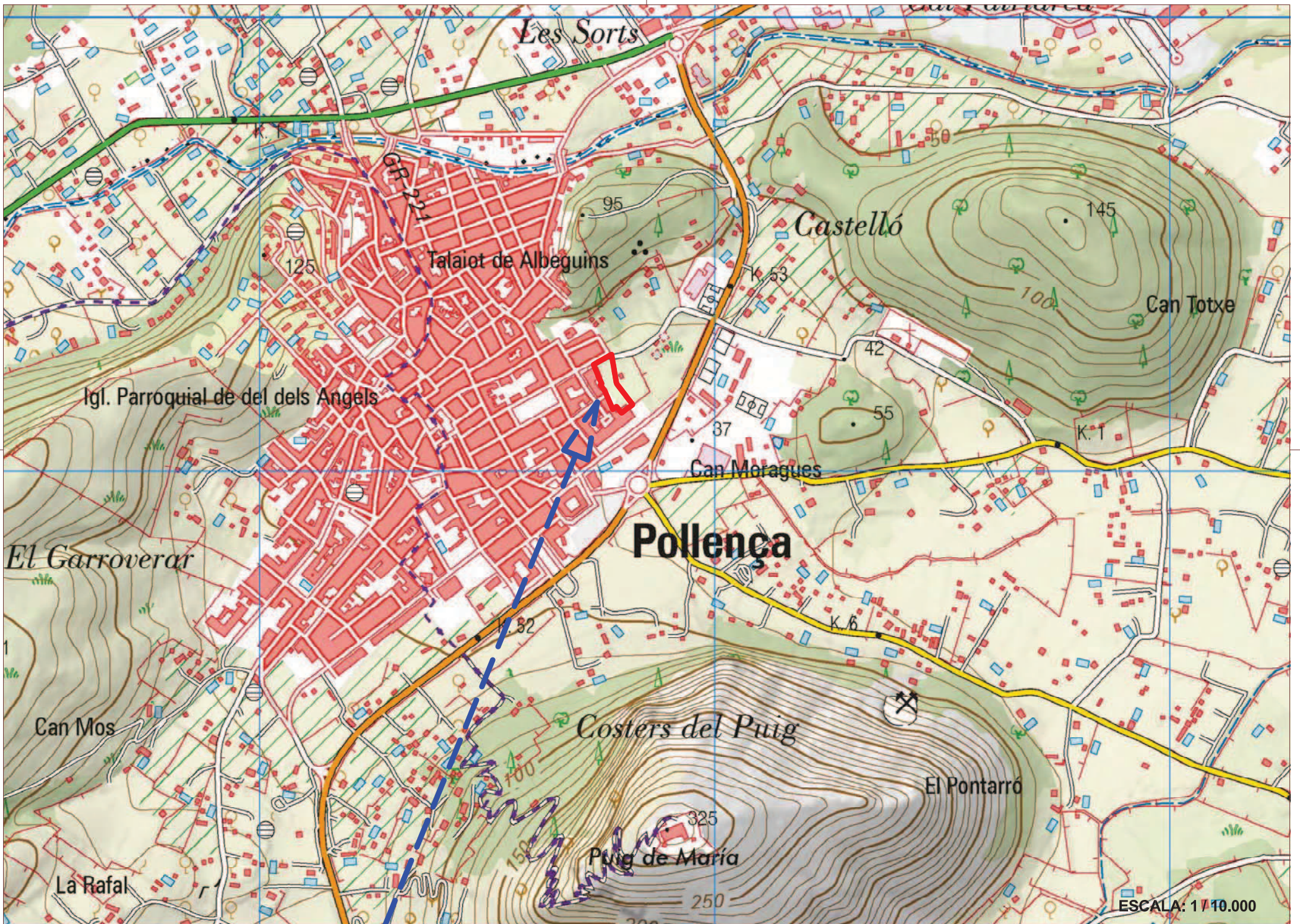
El PGMO_P estableix una programació per a l'execució urbanística de la UNAC que es troba totalment caducat:

PROGRAMACION Y SISTEMA DE ACTUACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION			
VILA DE POLLENÇA (1)			
Referencia	Descripción	Sistema de actuación	Programación
			1er cuatr. 2º cuatr.
UNAC-12	Apertura de calle entre calle Sinia y calle Puig de Maria.	Compensacion	●
UNAC-13	Apertura calle paralela a Cecilio Metello.	Compensación	●
UNAC-14	Prolongación de las calles Ramón Llull y Rull.	Compensación	●
UNAC-15	Prolongación de las calles Rull y María Cristina.	Compensación	●
UNAC-16	Prolongación de la calle Ferragut en el Garroverar.	Compensación	*
UNAC-17	Apertura de calle entre calle Ramón Llull y la plaza de las Munares.	Compensación	●



3.- PLÀNOLS DE LA INFORMACIÓ

MP_In_01	SITUACIÓ	A3 E: 1 / 50.000 - 1 / 10.000
MP_In_02	TOPOGRAFIA ÀMBIT UNAC-15	A3 E: 1 / 500
MP_In_03	PARCEL·LARI UNAC-15	A3 E: 1 / 500
MP_In_04	TRANSCRIPCIÓ PLANEJAMENT VIGENT	A3 E: 1 / 500



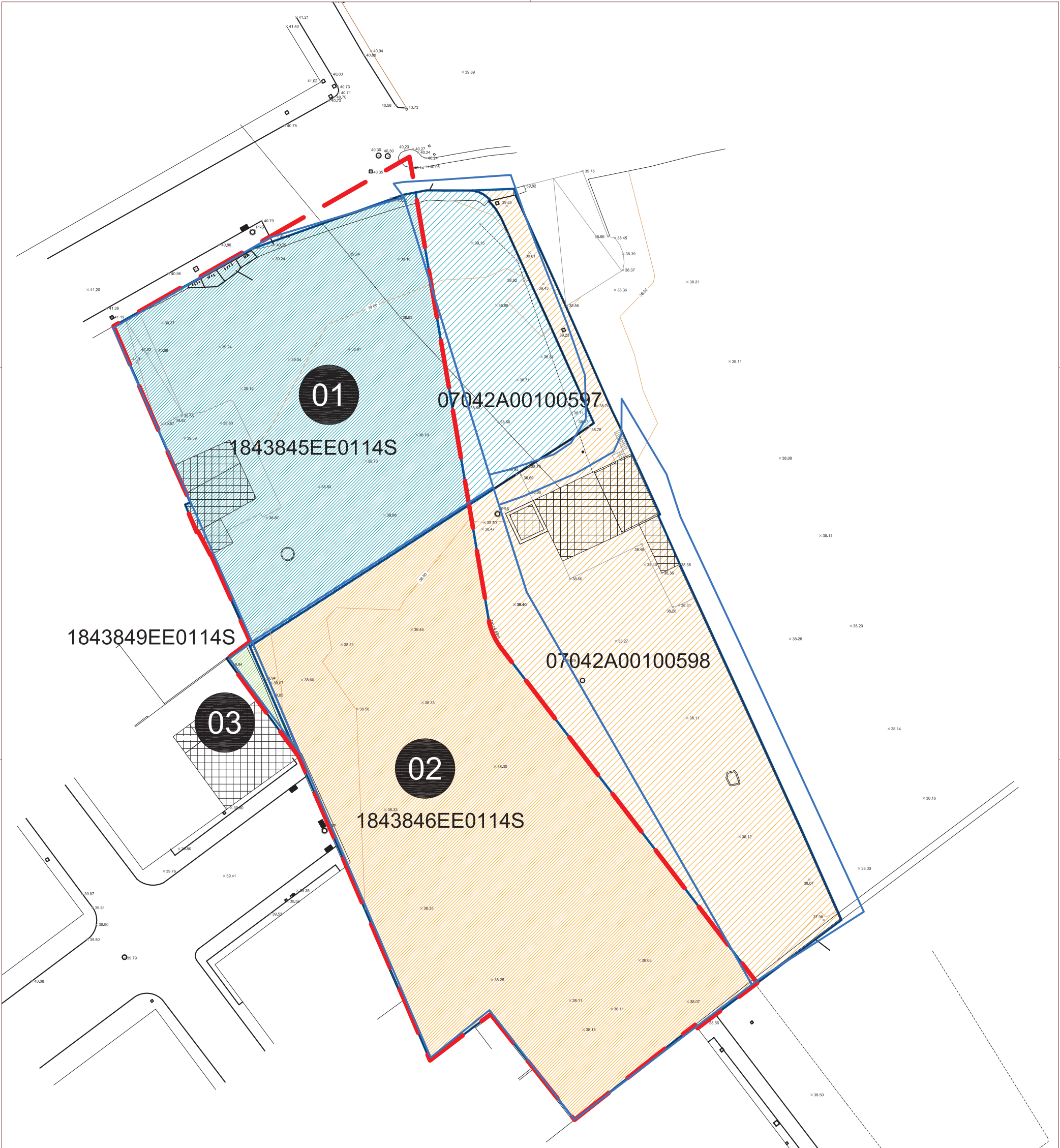


SIMBOLOGÍA DE SERVICIOS	
■	IMBORNAL
○	PRP
○	PRP
○	POZO DE REG. PLUVIALES
○	POZO DE REG. SANEAMIENTO
○	POSTE CIRCULAR
●	SUMIDERO
□	TAPA
□	TAPA AGUA POTABLE
□	TAPA ALUMBRADO PÚBLICO
●	TAPA RIEGO
—	LÍNEA ELÉCTRICA
---	LÍNEA TELEFÓNICA

SIMBOLOGÍA VEGETACIÓN	
○	CITRICOS
✱	PALMERA
○	ARBOL
○	ALMEZ
○	ALMENDRO
○	ACEBUQUE

LÍMIT CADASTRE
LÍMIT CADASTRE PARCEL·LES INCLOSES
LÍMIT UNAC-15

 C/ Illes Balears 38 B.J. 07180 Pol. Son Bugadella, Santa Ponça, Calvià. tel. 871 964 389 fax 871 964 389 mail info@grupotrato.com	
TRABAJO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS PARCELAS SITAS LA CALLE SOR FLOR RICOMANA NÚM. 22 Y 24 Y PARCELAS COLINDANTES AFECTADAS POR PROYECTO DE COMPENSACIÓN, TÉRMINO MUNICIPAL DE POLLENÇA.	
DATOS PLANO	
Plano Nº: 01	Hoja: 01 de 03
Equidistancia: 0,50	Referencia: P46719 Top
Coordenadas: UTM-ETRS89	Huso: 31-N
Sustituye a:	Archiu: P46719 Top
Encarga: GF ARQUITECTOS	Fecha: 8-11-2019
	Escala: 1/250
	Escala Gráfica
	0 5m 10m



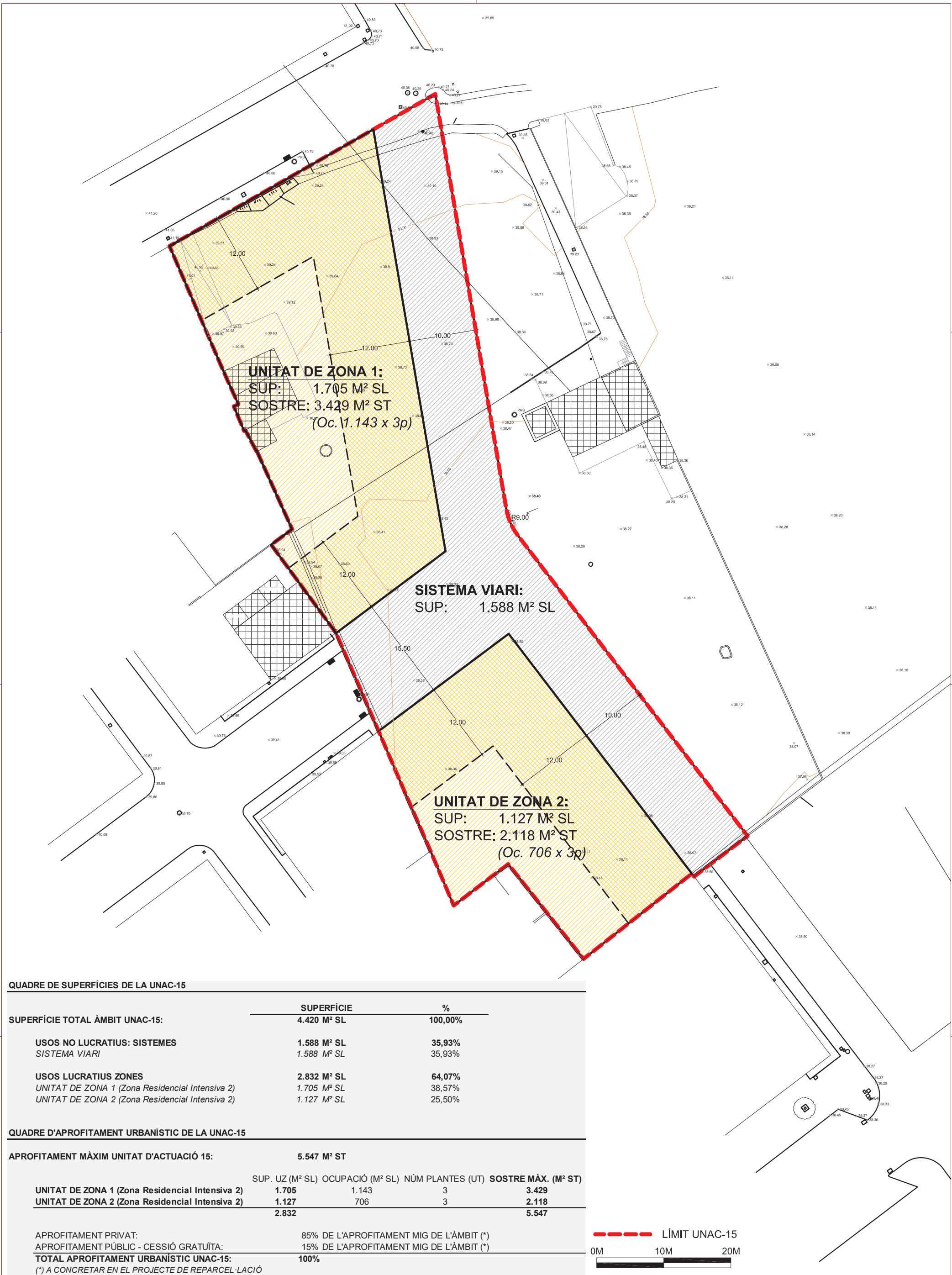
QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA UNAC-15

NÚM FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP M²	% S/TOTAL	% S/PARC.	% S/TOTAL	PROPIETARI
		TOPO.				
1	1843845EE0114S0001BU (*)	1.758	39,77%	100,00%	39,77%	MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL
2	1843846EE0114S0001YU (*)	2.578	58,33%	50,00%	29,16%	ANDREU OCHOGAVIA PALOU
				23,15%	13,50%	JAUME OCHOGAVIA COLOM
				23,15%	13,50%	JUAN OCHOGAVIA COLOM
				3,70%	2,16%	MAGDALENA OCHOGAVIA COLOM
				40,28%	0,26%	MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL
3	1843849EE0114S0001PU (**)	28	0,63%	29,86%	0,19%	ANDREU OCHOGAVIA PALOU
				13,82%	0,09%	JAUME OCHOGAVIA COLOM
				13,82%	0,09%	JUAN OCHOGAVIA COLOM
				2,22%	0,01%	MAGDALENA OCHOGAVIA COLOM
	VIAL	56	1,27%	100,00%	1,27%	AJ. POLLENÇA

TOTAL:	4.420	100,00%	100,00%
--------	-------	---------	---------

(*) Sup. Topografia segons regularització límits CADASTRALS finca rústica / urbana
(**) Sup. Topografia

- XX CODI FINQUES
- LÍMIT CADASTRE
- LÍMIT CADASTRE PARCEL·LES INCLOSES, A REGULARITZAR
- LÍMIT UNAC-15



4.- MARC LEGAL APLICABLE

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- **Lley 12/2017**, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm.: 160, de 29 de desembre de 2017 i text consolidat BOE núm.: 20, de 23 de gener de 2018), en endavant **LUIB**.
- **Reglament general de la Llei 2/2014**, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (BOIB núm.: 66, de 30 d'Abril i text consolidat BOIB núm.: 143, de 15 de novembre de 2018), en endavant **RLOUS/M**. (
- **Reial Decret Legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm.: 261, de 31 d'octubre de 2015), en endavant **TRLSiRU**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE núm.: 270, de 9 de noviembre de 2011), en endavant **RVLS**.
- **Llei 12/2016**, de 17 d'Agost, d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.
- Altres disposicions vigents d'àmbit autonòmic i estatal.

Article 59 LUIB. 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. No obstant això, l'ajuntament pot modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'article 73 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats s'ha de comunicar igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent. **En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre 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.

Article 171 RLOUSM. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

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 la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.

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

a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) 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) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

5.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

5.1.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

5.1.1.- GENERAL

Aquesta modificació està emparada en l'article 59 de la LUIB, i article 171 del RLOUSM, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

Aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la vigència del PGMO_P i la necessitat de desenvolupar aquesta Unitat d'Actuació per tal de completar i donar continuïtat a la trama urbana del nucli de Pollença i acabar d'urbanitzar el front est amb el Sòl No Urbanitzable.

5.1.2.- CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

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

En aquest cas, la modificació és convenient i oportuna ja que el seu objecte té una finalitat concurrent amb els interessos públics en completar la trama urbana existent finalitzant la prolongació dels carrers Reina Maria Cristina i Carrer Rull, que suposarà també una interconnexió nord-sud entre els carrers Sor Flor Ricomana i Cecili Mètel fent més fluides les comunicacions i el trànsit en general.

A més, d'aquestes interconnexions adecentarà el tram no consolidat de la façana est del nucli de Pollença i suposarà la cessió, a favor de l'Administració Actuant, dels terrenys ja urbanitzats per a edificar el 15% de l'Aprofitament Mig de la UNAC.

5.1.3.- ACREDITACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, la modificació de planejament proposta redunda en l'interès públic.

Com ja s'ha assenyalat anteriorment:

1.- El PGMO_P de Pollença no està adaptat a la LUIB ni al PTI atès que la seva aprovació definitiva, any 1990, és anterior al text refós consolidat de la LUIB aprovat l'any 2017 i que establia un període per a que els ajuntaments adaptessin el seu planejament general.

La seva revisió, per a l'adaptació al PTI, es troba actualment en fase d'Aprovació Inicial des del 19 de maig de 2014 (BOCAIB n. 70, de 22.05.14).

2.- Atesa la posició estratègica de la UNAC-15 i al fet que no es veu afectada per les previsions del PTIMallorca i és important el seu desenvolupament per tal de "tancar" el perímetre urbanitzat de la zona est de Pollença i finalitzar la interconnexió viària entre els diversos carrers que hi conflueixen i que actualment acaben en "cul de sac". Per tant, a dia d'avui, continua essent coherent amb el model de creixement sostenible, tant a nivell territorial com a nivell municipal.

És obvi, per tant, que la UNAC-15 és una Unitat d'Actuació estratègica que justifica l'interès públic pel seu desenvolupament urbanístic, per diferents motius tal com segueix:

L'execució urbanística d'aquesta UNAC-15 preveu de donar continuïtat al Carrer Reina Maria Cristina i el Carrer Rull, que actualment acaben en "cul de sac" i dotarà d'una connexió nord-sud els carrers Sor Flor Ricomana i Cecili Mètel. Aquest fet suposarà, a

més eliminar el risc de sinistre (un incendi, per exemple) en els edificis on que quedin habitatges aïllats sense possibilitat de sortida.

La propietat del 100% de la UNAC, ha manifestat a l'Ajuntament de Pollença la voluntat de desenvolupar l'àmbit mitjançant l'execució urbanística del planejament. Aquest fet propiciarà que un cop aprovada la Modificació Puntual es pugui desenvolupar en un breu espai de temps per tal de disposar al mercat nou sòl urbanitzat apte per a l'edificació residencial.

L'Adaptació del planejament de la UNAC-15 a la LUIB vigent suposarà incloure una reserva genèrica del 30% del sostre residencial de la UNAC destinat a Habitatge de Protecció Pública.

La cessió del 15% de l'Aprofitament Urbanístic previst per la LUIB, lliure de càrregues, facilitarà a l'administració local l'obtenció, a curt termini, de sòl per a edificar habitatge de protecció pública.

5.1.4.- RELACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

MODIFICACIÓ 1: S'afegirà la fitxa normativa de la UNAC-15, incloent un plànol d'ordenació normatiu per a la UNAC, al document annex de la modificació del PGMO_P per a l'adaptació al POOT.

La modificació de les normes urbanístiques es concreta en la formalització d'una fitxa normativa amb els paràmetres urbanístics aplicables a la UNAC després de la transcripció dels límits del Plànol 5, Full 10 del PGMO_P sobre cartografia de detall digitalitzada.

En la citada fitxa s'hi implementaran les adaptacions a la LUIB vigent com són la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'Aprofitament Mig del l'àmbit i la reserva del 30% del sostre de la UNAC per a habitatge de protecció pública i els terminis per a dur a terme l'execució de la transformació urbanística.

Complementàriament a la fitxa urbanística s'hi inclourà un nou plànol d'ordenació que fixa les alineacions concretes de la UNAC-15 segons l'informe justificatiu d'alineacions annex al present document.

Continuaran essent vigents els paràmetres urbanístics que regulen la zona d'aprofitament privat de la UNAC-15. No es preveu cap increment d'aprofitament urbanístic en l'àmbit de la UNAC-15.

5.2.- DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT

Segons l'article 38 de la LUIB:

Article 38. Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

a) La memòria informativa i justificativa del pla, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en aquesta llei.

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, formalitzats a escala adequada, del traçat dels sistemes generals constitutius de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i sanejament; i eventualment de gas i telecomunicacions, del sistema general viari i de les zones verdes i espais lliures, així com els corresponents als altres serveis o dotacions que s'estableixin en el pla. Així mateix, s'han d'ubicar i definir els béns immobles integrants del patrimoni públic de sòl.

c) Les normes urbanístiques generals, que estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions de caràcter estructural definides en l'article 37 d'aquesta llei que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla. A més de les determinacions referides, les normes urbanístiques contenen, també, les regles bàsiques relatives a l'execució urbanística, a fi de regular, amb caràcter general, els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions

urbanístiques establertes en l'article 23 d'aquesta llei, que han de respectar els plans d'ordenació detallada.

d) Els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 d'aquesta llei.

e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial.

2. En funció dels informes de sostenibilitat econòmica corresponents a cada actuació de transformació urbanística, el pla general ha de fixar una programació de les actuacions, que s'ha d'actualitzar periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci al i a l'adreça Butlletí Oficial de les Illes Balears corresponent o punt d'accés electrònic. Aquest acord s'ha de publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o al punt d'accés electrònic, i s'ha de comunicar al consell insular corresponent i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

Segons l'article 81 del RLOUSM:

Article 81 Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, que inclou la memòria social, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en l'article 37 de la LOUS i en els articles 82 i 83 d'aquest Reglament.

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis que s'estableixen en el pla.

c) Les normes urbanístiques, d'acord amb el que preveu l'article 36 de la LOUS i els articles 86 i 87 d'aquest Reglament.

d) L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.

e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial i, com a mínim, l'informe mediambiental.

f) El catàleg d'elements i espais protegits al qual es refereix l'article 47 de la LOUS i l'article 125 d'aquest Reglament.

2. El pla general ha de fixar una programació detallada de les actuacions, com a mínim per a les actuacions de transformació a què es refereix l'article 29 de la LOUS, que s'actualitzarà periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord del ple de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, que ha d'incorporar el contingut íntegre de la proposta d'actualització de la programació. Aquest acord d'actualització i el contingut documental, s'ha de publicar en els referits Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic i s'ha de comunicar al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

5.2.1.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

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

5.2.2.- DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

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

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

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

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

5.2.2.- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Tot i no ésser preceptiu degut a la naturalesa i situació concreta on s'emplaça la trama urbana de la Modificació Puntual, s'adjunta un estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generala de la UNAC-15 a l'efecte de descriure la previsió de disseny de la vialitat que es formalitzarà normativament en el Projecte d'Urbanització corresponent, a aprovar per l'Ajuntament de Pollença.

6.- MODIFICACIONS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA I PLÀNOLS

6.1.- FORMALITZACIÓ FITXA NORMATIVA DE LA UNAC-15

La fitxa de la UNAC-15, i plànol adjunt a aquesta, s'adjuntarà al document annex de l'adaptació del PGMO_P al POOT.

QUADRE DE DADES UNITAT D'ACTUACIÓ 15 - SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1.- ÀMBIT I OBJECTIUS

LA UNAC-15 ES SITUA A L'EST DE POLLENÇA I PREVEU LA COMPLECIÓ DE LA TRAMA URBANA MITJANÇANT LA PROLONGACIÓ DELS CARRERS REINA MARIA CRISTINA I CARRER RULL FINS AL CARER SOR FLOR RICOMANA.

2.- QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA UNAC-15

	SUPERFÍCIE	%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT UNAC-15:	4.420 M² SL	100,00%
USOS NO LUCRATIUS: SISTEMES	1.588 M² SL	35,93%
SISTEMA VIARI	1.588 M² SL	35,93%
USOS LUCRATIUS ZONES	2.832 M² SL	64,07%
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.705 M² SL	38,57%
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.127 M² SL	25,50%

3.- QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA UNAC-15

APROFITAMENT MÀXIM UNITAT D'ACTUACIÓ 15:	5.547 M² ST			
	SUP. UZ (M² SL)	OCUPACIÓ (M² SL)	NÚM PLANTES (UT)	SOSTRE MÀX. (M² ST)
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.705	1.143	3	3.429
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.127	706	3	2.118
	2.832			5.547
APROFITAMENT PRIVAT:	85% DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)			
APROFITAMENT PÚBLIC - CESSIÓ GRATUÏTA:	15% DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)			
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC UNAC-15:	100%			

(*) A CONCRETAR EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

4.- REGULACIÓ URBANÍSTICA

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT:	CLAU 12, ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (I). NORMA 109 NNUU PGMO_P
RESERVA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA:	ES PREVEU LA RESERVA GENÈRICA DEL 30% DEL SOSTRE PREVIST A LA UNAC-15. LA SEVA LOCALITZACIÓ EXACTA ES FORMALITZARÀ EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

5.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

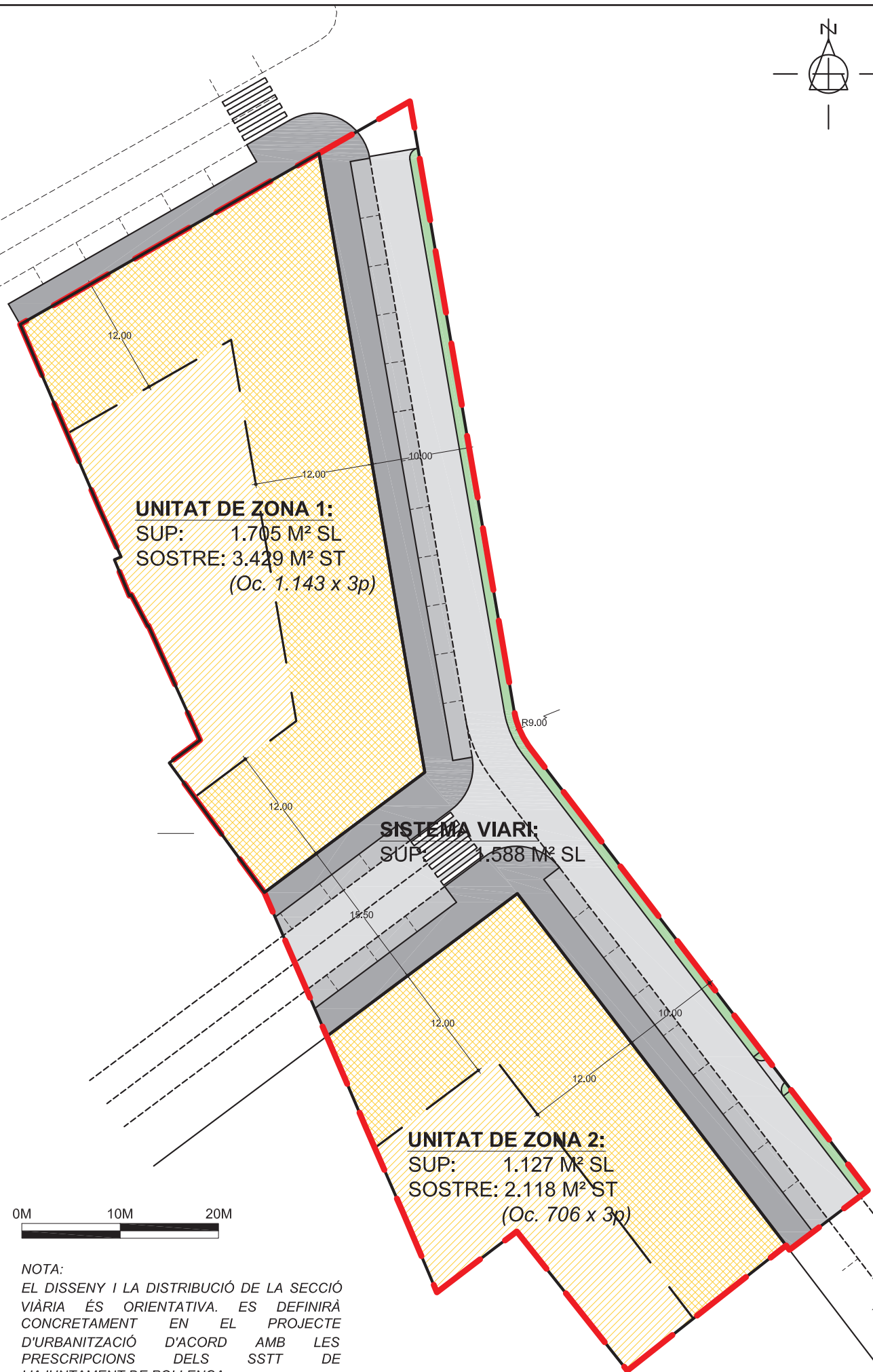
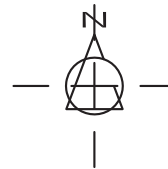
LA UNAC-15 ES DESENVOLUPARÀ PEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ

6.- TERMINIS D'EXECUCIÓ (*) COMPTATS A PARTIR DE LA PUBLICACIÓ DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MP PGMO_P, AL BOCAIB

PRESENTACIÓ I APROVACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ:	1er QUATRIENI A PARTIR PUBLICACIÓ A.D. MOD. PGMO_P (*)
PRESENTACIÓ I APROVACIÓ PROJECTE D'URBANITZACIÓ:	
EXECUCIÓ OBRES D'URBANITZACIÓ:	2n QUATRIENI A PARTIR PUBLICACIÓ A.D. MOD. PGMO_P (*)

(*) L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per a canviar el Sistema d'Actuació

Plànol d'Ordenació de la UNAC-15:



UNITAT DE ZONA 1:
SUP: 1.705 M² SL
SOSTRE: 3.429 M² ST
(Oc. 1.143 x 3p)

SISTEMA VIARI:
SUP: 1.588 M² SL

UNITAT DE ZONA 2:
SUP: 1.127 M² SL
SOSTRE: 2.118 M² ST
(Oc. 706 x 3p)



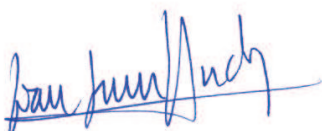
NOTA:
EL DISSENY I LA DISTRIBUCIÓ DE LA SECCIÓ
VIÀRIA ÉS ORIENTATIVA. ES DEFINIRÀ
CONCRETAMENT EN EL PROJECTE
D'URBANITZACIÓ D'ACORD AMB LES
PRESCRIPCIONS DELS SSTT DE
L'AJUNTAMENT DE POLLENÇA

7.- CONCLUSIONS

Amb el contingut de la present memòria, els plànols i annexes que l'acompanyen, es considera suficientment descrit el document per a l'Aprovació Inicial de la Modificació Puntual de Pla General Municipal d'Ordenació del T.M. de Pollença, i s'eleva a la consideració de l'autoritat competent per a la seva aprovació, si s'escau.

El tècnics autors:

Signat,



Joan Gurrera i Lluch
Enginyer de camins, c. i p.

Col·legiat C.I.C.C.iP.: 8.338



Marc Vidal Farré
Arquitecte

Col·legiat C.O.A.C.: 43.954-1



Joan Marquet Lacaya
Arquitecte

Col·legiat C.O.A.C.: 43.960-6

La Seu d'Urgell, 15 de Novembre de 2021

8.- ANNEXES

ANNEX 1 – FITXES CADASTRALS INCLOSES DINS DE LA UNAC-15

ANNEX 2 – INFORME DE TRANSCRIPCIÓ D'ALINEACIONS DE LA UNAC-15

ANNEX 3 – RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

**ANNEX 4 – INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ANÀLISI DE VIABILITAT
ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT**

ANNEX 5 – ESTUDI DE MOBILITAT

ANNEX 6 – INFORME AMBIENTAL

ANNEX 1. – FITXES CADASTRALS INCLOSES DINS DE LA UNAC-15

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA UNAC-15

NÚM	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUP M²	% S/TOTAL	% S/PARC.	% S/TOTAL	PROPIETARI
FINCA		TOPO.				
1	1843845EE0114S0001BU (*)	1.758	39,77%	100,00%	39,77%	MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL
2	1843846EE0114S0001YU (*)	2.578	58,33%	50,00%	29,16%	ANDREU OCHOGAVIA PALOU
				23,15%	13,50%	JAUME OCHOGAVIA COLOM
				23,15%	13,50%	JUAN OCHOGAVIA COLOM
				3,70%	2,16%	MAGDALENA OCHOGAVIA COLOM
3	1843849EE0114S0001PU (**)	28	0,63%	40,28%	0,26%	MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL
				29,86%	0,19%	ANDREU OCHOGAVIA PALOU
				13,82%	0,09%	JAUME OCHOGAVIA COLOM
				13,82%	0,09%	JUAN OCHOGAVIA COLOM
				2,22%	0,01%	MAGDALENA OCHOGAVIA COLOM
	VIAL	56	1,27%	100,00%	1,27%	AJ. POLLENÇA
TOTAL:		4.420	100,00%		100,00%	

(*) Sup. Topografia segons regularització límits CADASTRALS finca rústica / urbana

(**) Sup. Topografia





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

Provincia de ILLES BALEARS

Municipio de POLLENÇA

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:1,500

20m 0 20 40m



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

[501,619 ; 4,414,292]

[501,979 ; 4,414,292]



[501,619 ; 4,414,097]

[501,979 ; 4,414,097]



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1843845EE0114S0001BU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SOR FLOR RICOMANA 22
07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 105 m2

Año construcción: 1940

Construcción

Destino

VIVIENDA
ALMACEN
SOPORT. 50%

Escalera / Planta / Puerta

1/00/01
1/01/00
1/00/00

Superficie m²

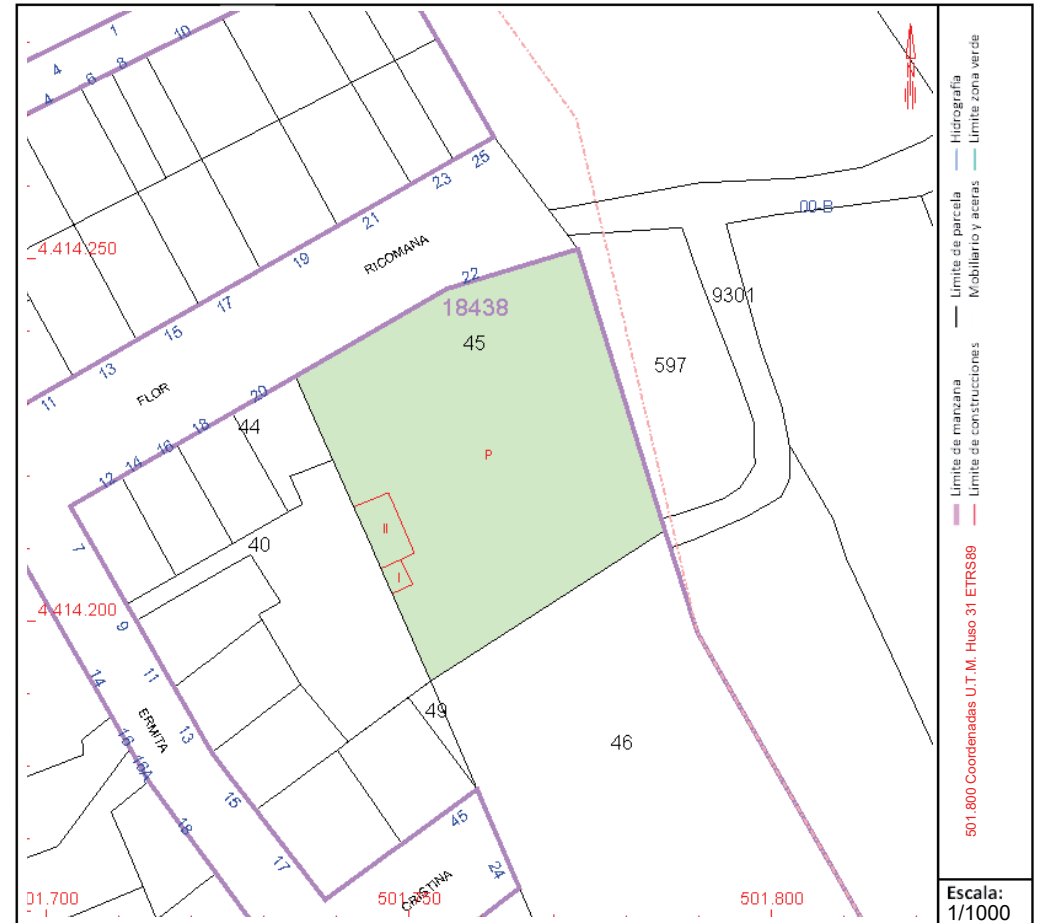
49
49
7

PARCELA

Superficie gráfica: 1.781 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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 , 8 de Noviembre de 2021



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07042A001005970000SZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 597

CASTELLO. POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	F- Frutales seco

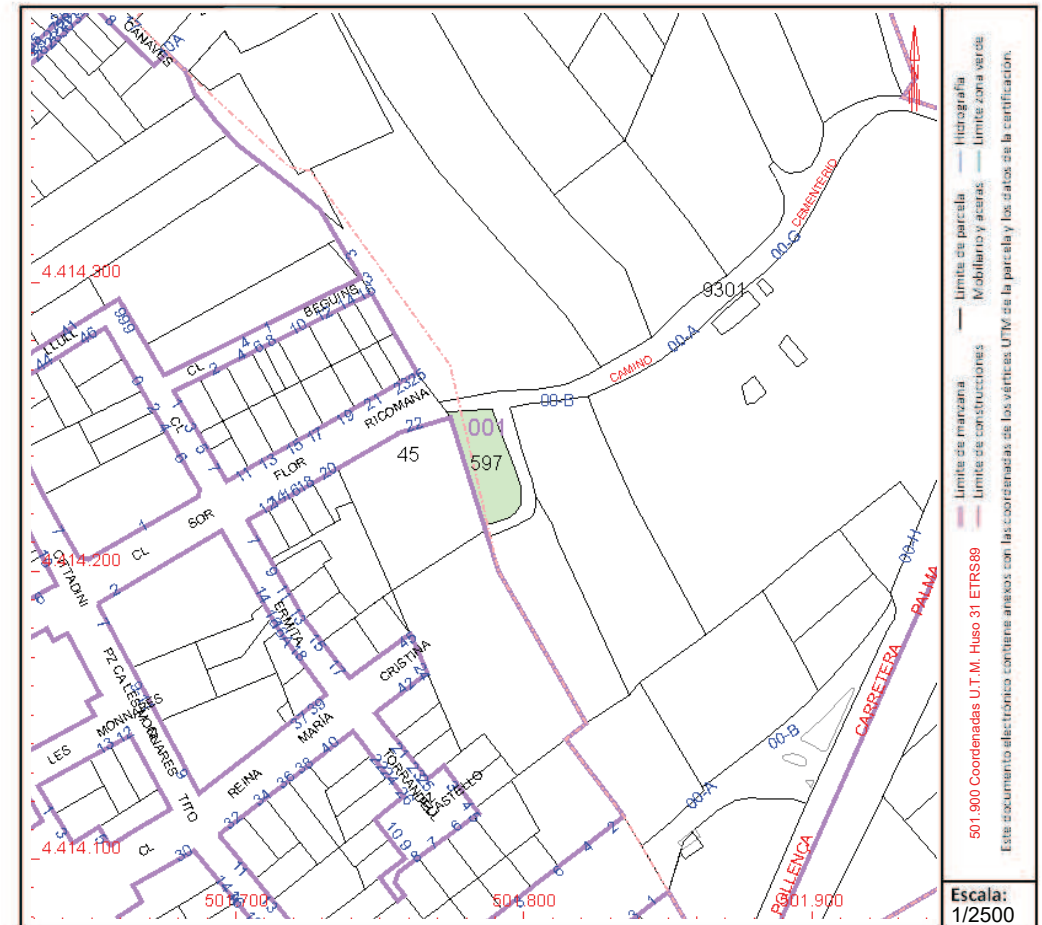
Intensidad Productiva	Superficie m ²
02	593

PARCELA

Superficie gráfica: 593 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1843846EE0114S0001YU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SOR FLOR RICOMANA 24 Suelo
07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

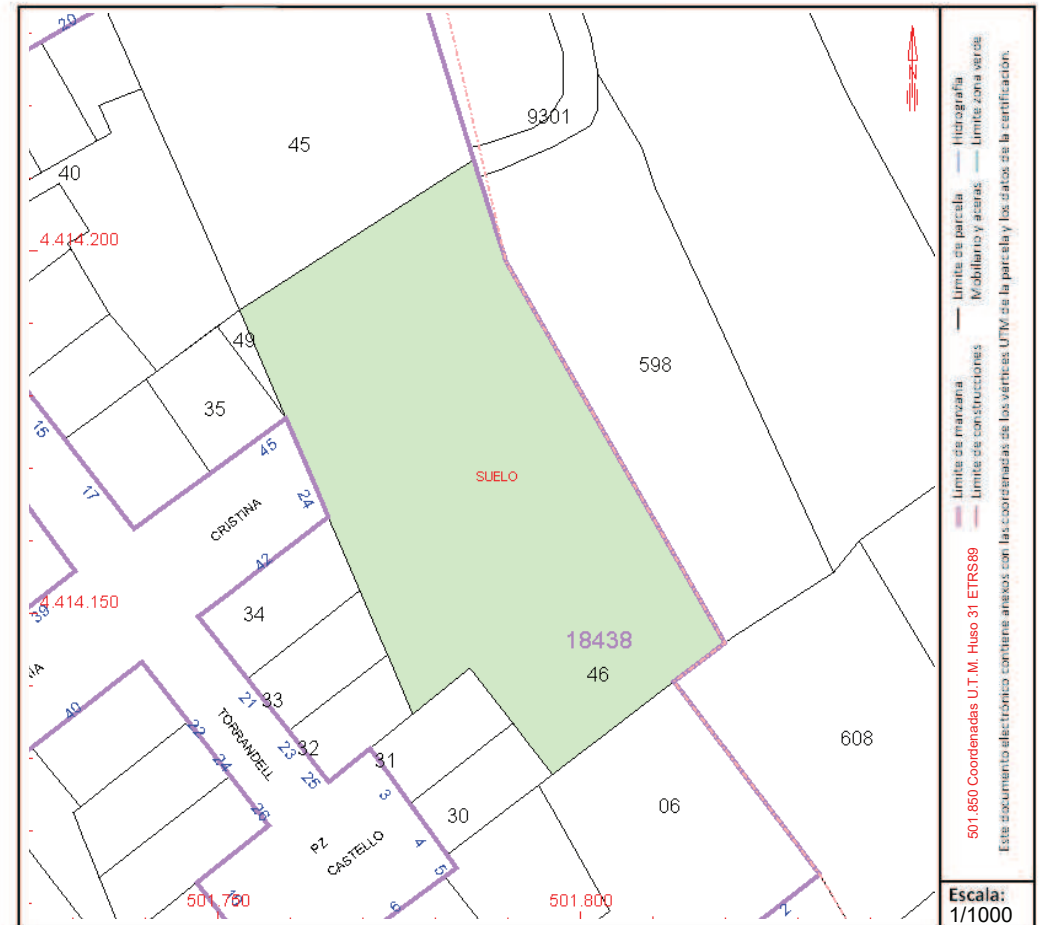
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.832 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07042A001005980000SU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS POLIGON 1 - RUSTEGA 598 Polígono 1 Parcela 598
CASTELLO. 07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída: 176 m²

Año construcción: 1989

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	01/00/01	82
VIVIENDA	01/01/01	82
ALMACEN	01/00/02	12

Cultivo

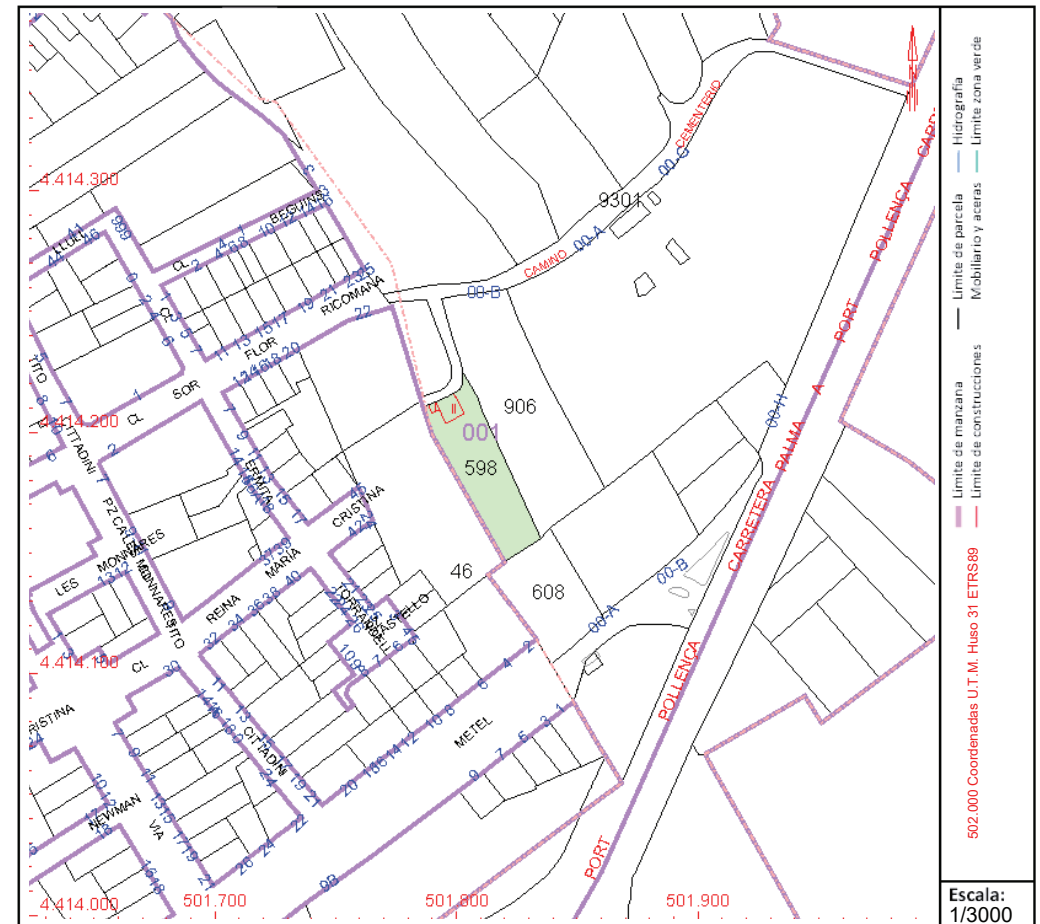
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	02	1.390

PARCELA

Superficie gráfica: 1.484 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1843849EE0114S0001PU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL REINA MARIA CRISTINA Suelo
07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

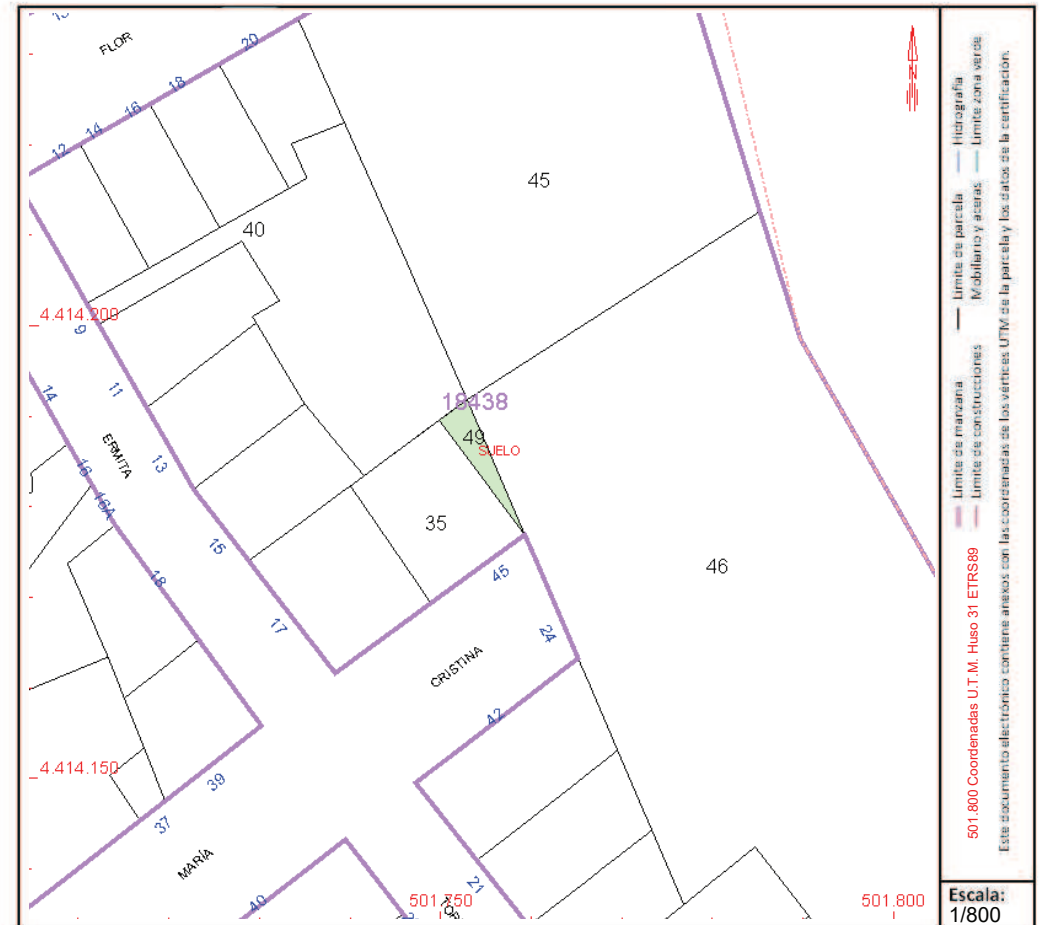
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 30 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

ANNEX 2. – INFORME DE TRANSCRIPCIÓ D'ALINEACIONS DE LA UNAC-15

**INFORME SOBRE ELS CRITERIS EMPRATS PER A LA TRANSCRIPCIÓ D'ALINEACIONS DE LA
UNAC-15 POLLENÇA**

**PROMOTOR I
ADMINISTRACIÓ ACTUANT: AJUNTAMENT DE POLLENÇA**



TÈCNICS AUTORS:

URBEG SLP

Joan Gurrera i Lluch, ECC i P

Joan Marquet i Lacaya - Marc Vidal i Farré, arquitectes



DATA :

NOVEMBRE 2021

V01

INDEX

1.- DADES BÀSIQUES DE L'INFORME	2
1.1.- ANTECEDENTS	2
1.2.- SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT	2
1.3.- PROMOTOR	2
1.4.- EQUIP REDACTOR.....	2
2.- ANTECEDENTS	3
3.- DESCRIPCIÓ DE LES ALINEACIONS PROPOSADES	4
3.1.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER LATERAL EST, CARRER RULL (CR), tram del carrer perpendicular a CECILI MÈTEL fins a la trobada amb la continuació CARRER REINA MARIA CRISTINA (CRMC)	4
3.2.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER REINA MARIA CRISTINA (CRMC)	4
3.3.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER SOR FLOR RICOMANA (CSFR).....	4
3.4.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER LATERAL EST, CARRER RULL (CR), tram del Carrer Reina Maria Cristina (CRMC) al Carrer Sor Flor Ricomana (CSFR)	5
3.5.- CONCLUSIONS SOBRE LA TRANSCRIPCIÓ D'ALINEACIONS	5
4.- QUADRE DE DADES i GEOMETRIA RESULTANT DE LA UNAC-15 SEGONS LA TRANSCRIPCIÓ DE LÍMITS.....	6
5.- PLÀNOL 5 (FULL 10) PGMO_P AMB NOTES SOBRE ALINEACIONS – A0	7
6.- ESQUEMA D'ALINEACIONS – A1	8
7.- ESQUEMA PROPOSTA PLANTA URBANITZACIÓ – A2	9
8.- TRANSCRIPCIÓ APROFITAMENT UNAC-15 – A3.....	10

1.- DADES BÀSIQUES DE L'INFORME.

1.1.- ANTECEDENTS

El present document es redacta per tal de reflectir les alineacions, geometria i superfície resultant de la transcripció del plànol 5 (full 10) del PGMO de Pollença, en endavant PGMO_P, de l'any 1991 a la realitat física actual en base a aixecament topogràfic de l'àmbit realitzat per l'empresa de topografia *Grupo Trato Trabajos Topográficos* el 8 de novembre de 2019, referent a les parcel·les ubicades al carrer Sor Flor Ricomana núm.: 22 i 24 i parcel·les colindants.

1.2.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

La Unitat d'Actuació 15 prevista al PGMO_P, al Terme Municipal de Pollença, a l'Illa de Mallorca

Aquest sector de Sòl Urbà, No Consolidat, està situat al límit est de la vila de Pollença, limítrof amb el Sòl No Urbanitzable.

Correspon a la prolongació dels carrers Rull i Maria Cristina.

1.3.- PROMOTOR

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

1.4.- EQUIP REDACTOR

Despatx d'Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme URBEG S.L.P.

Plaça del Carme núm. 12, 3er 2a
25700 - La Seu d'Urgell
Telèfon: 973.360.582
e-mail: gurrera@urbeg.cat

Tècnics autors:

Joan Gurrera i Lluch,
Marc Vidal i Farré,
Joan Marquet i Lacaya,

Enginyer de Camins, C i P
Arquitecte
Arquitecte

col·legiat núm.: 8.338
col·legiat núm.: 43.954-1
col·legiat núm.: 43.960-6

El tècnics autors:

Signat,



Joan Gurrera i Lluch
Enginyer de camins, c. i p.

Col·legiat C.I.C.C.I.P.: 8.338



Marc Vidal Farré
Arquitecte

Col·legiat C.O.A.C.: 43.954-1



Joan Marquet Lacaya
Arquitecte

Col·legiat C.O.A.C.: 43.960-6

La Seu d'Urgell, 15 de Novembre de 2021

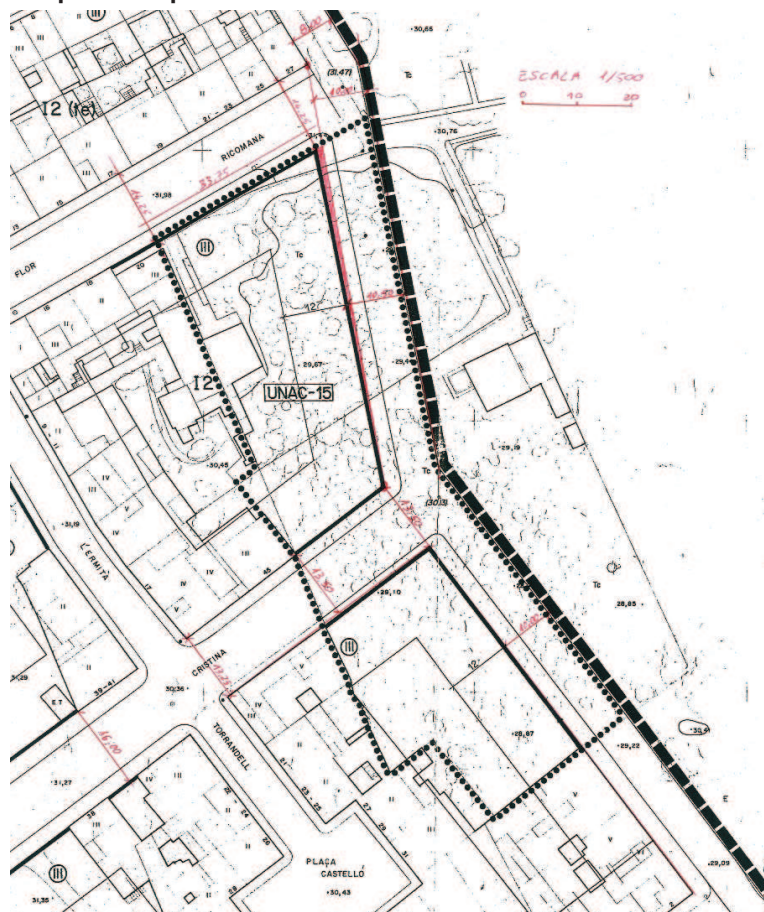
2.- ANTECEDENTS

Planejament vigent:

Al plànol 5, full 10 del PGM_O_P es defineix l'àmbit i qualificacions urbanístiques de zones i sistemes que regulen la UNAC 15. En aquest plànol només resten reflectides les cotes de la profunditat edificable de 12.00m per a la **zona d'aprofitament privat** qualificada amb la **Clau I2, Zona Residencial Intensiva**.



Seguidament d'adjunta imatge del plànol amb les acotacions, grafiades en color vermell, realitzades de forma manual sobre plànol imprès a escala:



(S'adjunta plànol annex escanejat a escala 1/500)

3.- DESCRIPCIÓ DE LES ALINEACIONS PROPOSADES

3.1.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER LATERAL EST, CARRER RULL (CR), tram del carrer perpendicular a CECILI MÈTEL fins a la trobada amb la continuació CARRER REINA MARIA CRISTINA (CRMC)

Antecedents PGMO_P / Topografia estat actual:

Segons plànol PGMO_P el CR té una amplada de 10,00 m. L'alineació del CR dins de la UNAC-15 segueix l'alineació de l'edifici existent al sud.

Continuació del carrer perpendicular a CECIL MÈTEL FINS A LA TROBADA AMB CONTINUACIÓ CARRER REINA MARIA CRISTINA (C.R.M.C.)

Criteris de transcripció de la geometria emprats:

Per al CR es continua l'alineació de l'edificació existent fins a la trobada amb el Carrer Reina Maria Cristina. Com a amplada del carrer es prenen els 10,00m previstos al plànol normatiu del PGOU.

3.2.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER REINA MARIA CRISTINA (CRMC)

Antecedents PGOU / Topografia estat actual:

Segons plànol PGMO_P el CRMC té una amplada de 13,25 m a la cruïlla amb el Carrer de l'Ermità Torrandell i de 13,50m a la trobada amb el carrer lateral est.

Segons plànol PGMO_P el CRMC té una amplada de 16,00 m des de la cruïlla amb el Carrer de l'Ermità Torrandell en direcció oest.

Segons la realitat física de la topografia emprada el CRMC té una amplada de 15.93 m a la cruïlla est amb el Carrer de l'Ermità Torrandell i de 15,50m al límit amb la UNAC-15.

Criteris de transcripció de la geometria emprats:

Alineació Sud CRMC: Es continua l'alineació de l'edificació existent fins al carrer lateral est.

Alineació Nord CRMC: Es realitza una alineació paral·lela a l'alineació sud amb una amplada de 15,50m per tal de fer coincidir amb la cantonada sud-est de l'edifici NRC: 1843835EE0114S.

Es descarta la opció de donar una amplada continua (dins de la UNAC-15) de 16.00m i que existeixi un retranqueig a l'alineació nord amb la trobada amb l'edifici NRC: 1843835EE0114S, o bé que des d'aquesta cantonada es faci una alineació no paral·lela fins als 16,00m.

3.3.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER SOR FLOR RICOMANA (CSFR)

Antecedents PGMO_P / Topografia estat actual:

Segons plànol PGMO_P el CSFR té una amplada constant de 14,25 m.

Segons la realitat física de la topografia emprada el CSFR té una amplada, al límit nord oest de la UNAC, de 14,57 m.

Criteris de transcripció de la geometria emprats:

Es realitza una alineació paral·lela a l'alineació nord amb una amplada de 14,57 m fins a la trobada amb el CR (*).

3.4.- ALINEACIÓ / AMPLADA CARRER LATERAL EST, CARRER RULL (CR), tram del Carrer Reina Maria Cristina (CRMC) al Carrer Sor Flor Ricomana (CSFR)

(*):

Antecedents PGMO_P / Topografia estat actual:

Segons plànol PGMO_P la dimensió de l'alineació nord de la parcel·la d'aprofitament privat de la UNAC 15 és de 33,75 m. Aquesta mesura i l'alineació que en resulta del CR no respon a cap alineació respecte algun punt fix o de referència envers la realitat edificada o urbanitzada preexistent.

Segons plànol PGMO_P el CR en aquest tram té una amplada de 10,50m.

Criteris de transcripció de la geometria emprats:

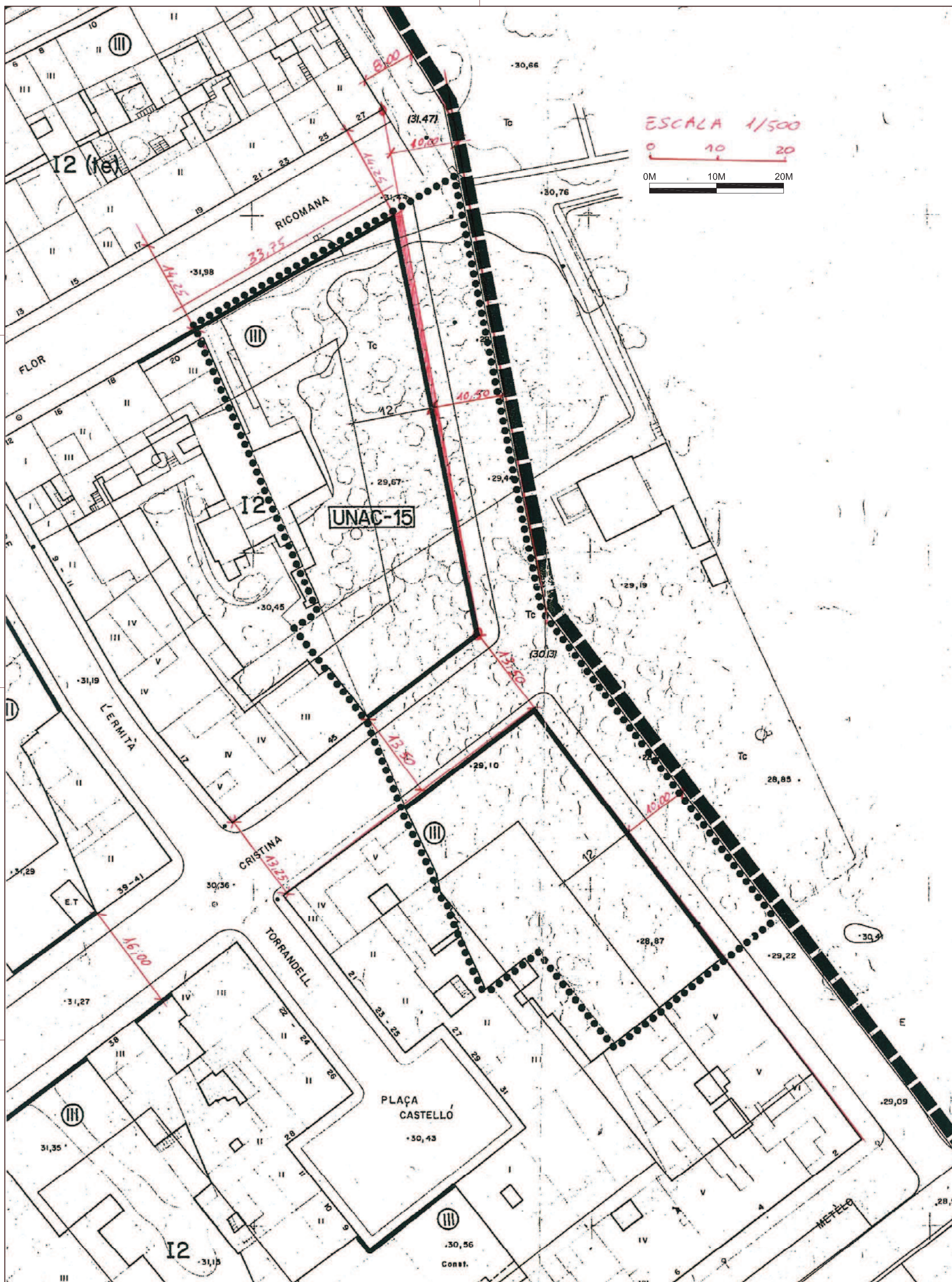
Es realitza una alineació des de la cantonada nord del CRMC fins a la cantonada nord de l'edifici existent al CSFR per tal d'alinejar els límits oest del carrer lateral Est que limita el Sòl Urbà amb el Sòl No Urbanitzable.

Es fixa una amplada de 10,00 m al CR per tal de fer-lo coincident amb l'amplada prevista al tram sud de la UNAC-15.

3.5.- CONCLUSIONS SOBRE LA TRANSCRIPCIÓ D'ALINEACIONS

Les transcripcions previstes al present document s'han d'entendre com a ajustos a la realitat física existent i que en cap cas suposen cap increment d'aprofitament de la UNAC-15 en relació al planejament vigent.

5.- PLÀNOL 5 (FULL 10) PGMO_P AMB NOTES SOBRE ALINEACIONS – A0



A0_{MR}

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO DE POLLENÇA UNAC-15
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE POLLENÇA T.M. POLLENÇA

TRANSCRIPCIÓ ALINEACIONS PGMO - NOTES - ESCALA: A3: 1 / 500

NOVEMBRE 2021

TÈCNICS
AUTORS:



JOAN GURRERA I LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338

MARC VIDAL I FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1

JOAN MARQUET I LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6

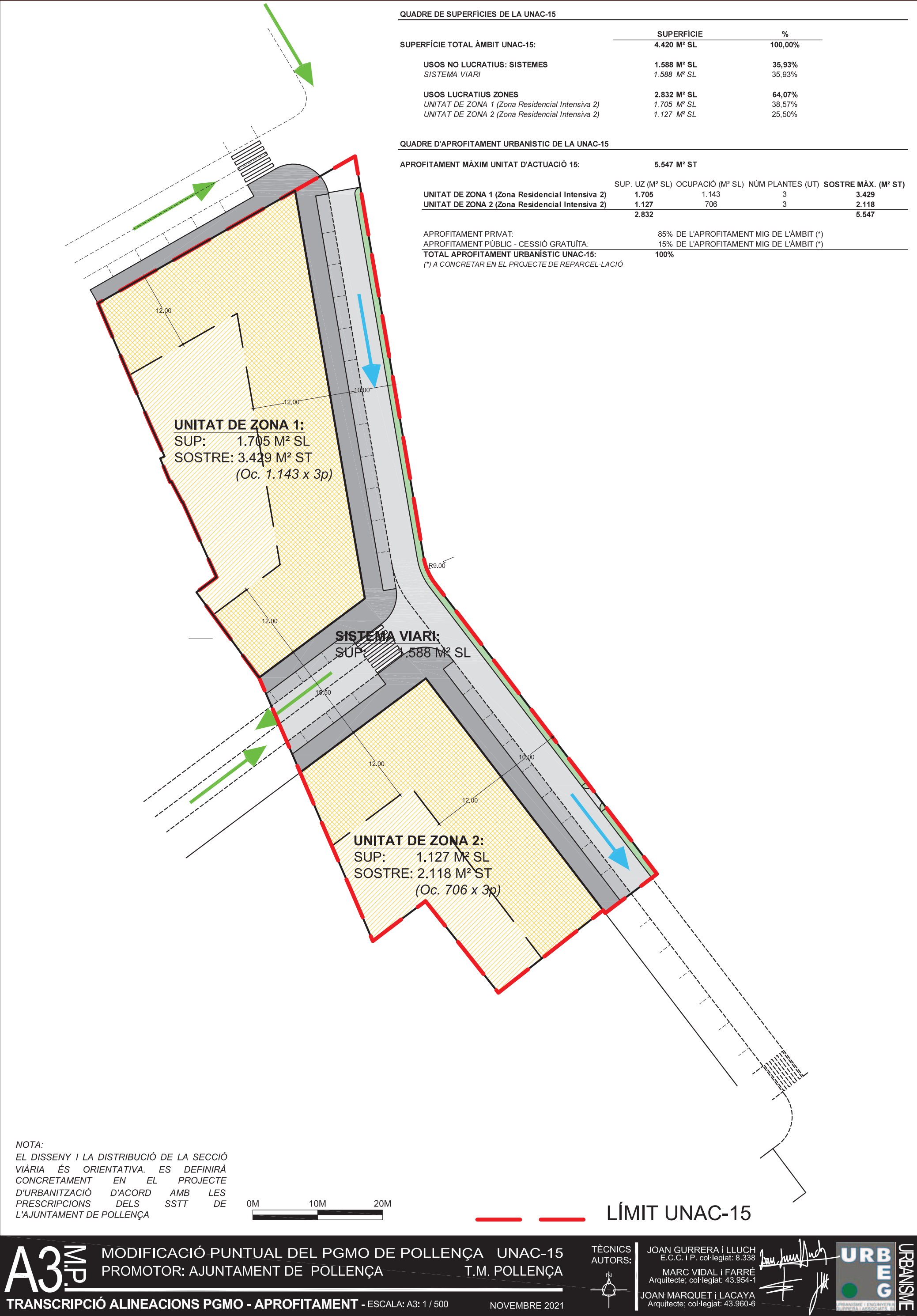


URBANISME I ENGINYERIA

6.- ESQUEMA D'ALINEACIONS – A1

7.- ESQUEMA PROPOSTA PLANTA URBANITZACIÓ – A2

8.- TRANSCRIPCIÓ APROFITAMENT UNAC-15 – A3



ANNEX 3. – RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

L'apartat e) de l'article 39 de la LUIB 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*.

L'apartat 3.a de l'article 21 del RLOUSM, assenyala que *la documentació que s'exposi al públic ha d'incloure un resum en els termes que estableix el 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*.

L'article 51 de la LUIB i l'article 138 del RLOUSM, determinen que amb l'aprovació inicial del document de Modificació Puntual 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.

Tot això, sens perjudici de les excepcions previstos en la LUIB i el RLOUSM.

El document resum del planejament que es modifica es concreta en la fitxa i plànol normatiu de la UNAC-15:

Les modificacions introduïdes es concreten en:

Concreció i delimitació de l'àmbit en base a la definició d'alineacions de les edificacions segons topografia de detall.

Inclusió de la obligatorietat de cessió del 15% de l'Aprofitament Mig a favor de l'administració (fins ara entès per remissió a la LUIB).

Preveu la reserva del 30% del sostre per a la destinació a l'Habitatge de Protecció Pública segons estableixen la Llei 7/2015 i la LUIB.

Determina els terminis d'execució del planejament, a partir de la data d'Aprovació Definitiva de la Modificació Puntual.

FITXA UNAC-15:**QUADRE DE DADES UNITAT D'ACTUACIÓ 15 - SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT****1.- ÀMBIT I OBJECTIUS**

LA UNAC-15 ES SITUA A L'EST DE POLLENÇA I PREVEU LA COMPLECIÓ DE LA TRAMA URBANA MITJANÇANT LA PROLONGACIÓ DELS CARRERS REINA MARIA CRISTINA I CARRER RULL FINS AL CARER SOR FLOR RICOMANA.

2.- QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA UNAC-15

	SUPERFÍCIE	%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT UNAC-15:	4.420 M² SL	100,00%
USOS NO LUCRATIUS: SISTEMES	1.588 M² SL	35,93%
SISTEMA VIARI	1.588 M² SL	35,93%
USOS LUCRATIUS ZONES	2.832 M² SL	64,07%
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.705 M² SL	38,57%
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.127 M² SL	25,50%

3.- QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA UNAC-15

APROFITAMENT MÀXIM UNITAT D'ACTUACIÓ 15:		5.547 M² ST			
		SUP. UZ (M² SL)	OCUPACIÓ (M² SL)	NÚM PLANTES (UT)	SOSTRE MÀX. (M² ST)
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)		1.705	1.143	3	3.429
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)		1.127	706	3	2.118
		2.832			5.547
APROFITAMENT PRIVAT:		85% DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)			
APROFITAMENT PÚBLIC - CESSIÓ GRATUÏTA:		15% DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)			
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC UNAC-15:		100%			
(*) A CONCRETAR EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ					

4.- REGULACIÓ URBANÍSTICA

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT:	CLAU 12, ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (I). NORMA 109 NNUU PGMO_P
RESERVA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA:	ES PREVEU LA RESERVA GENÈRICA DEL 30% DEL SOSTRE PREVIST A LA UNAC-15. LA SEVA LOCALITZACIÓ EXACTA ES FORMALITZARÀ EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

5.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

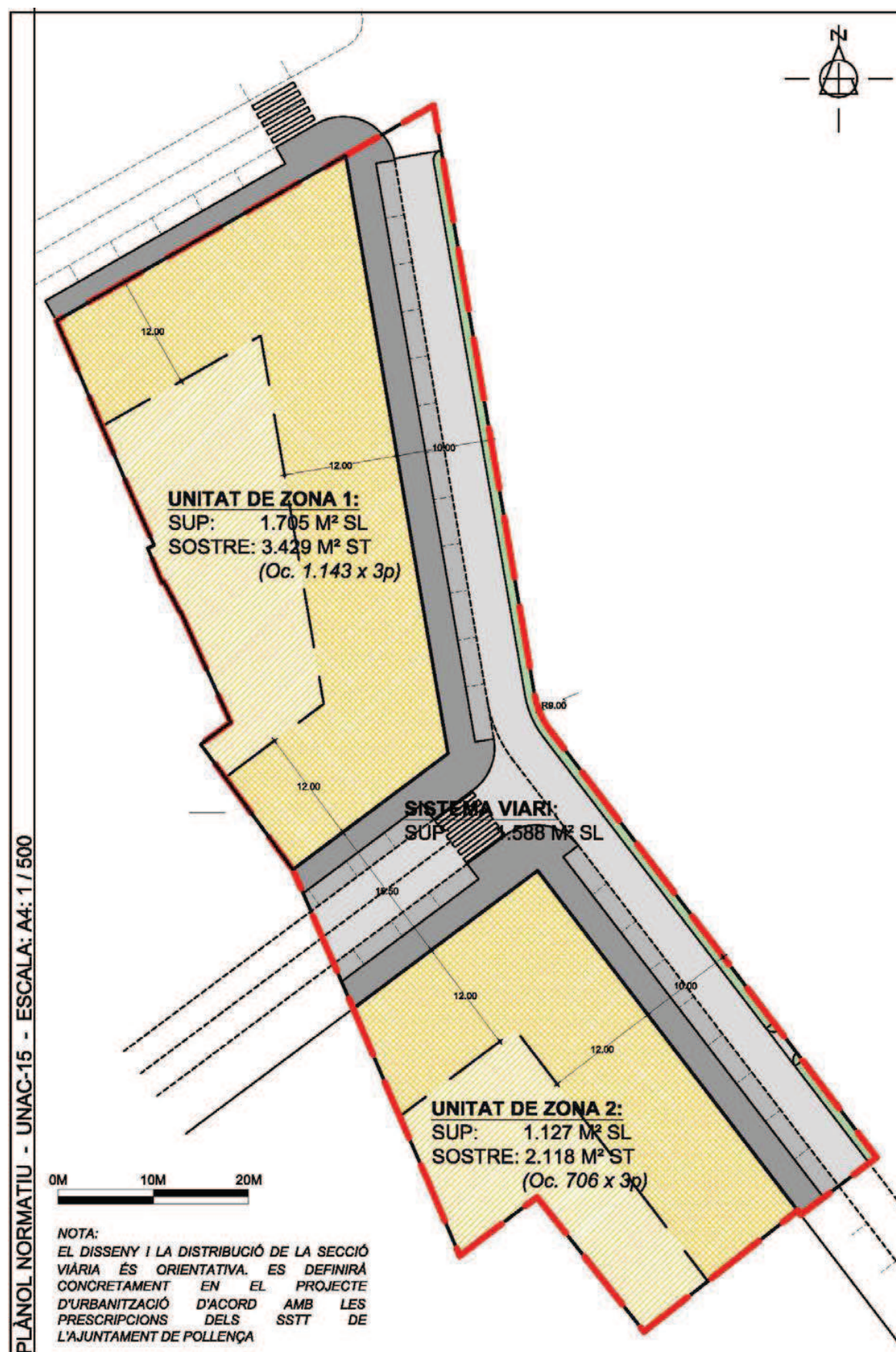
LA UNAC-15 ES DESENVOLUPARÀ PEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ

6.- TERMINIS D'EXECUCIÓ (*) COMPTATS A PARTIR DE LA PUBLICACIÓ DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MP PGMO_P, AL BOCAIB

PRESENTACIÓ I APROVACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ:	1er QUATRIENI A PARTIR PUBLICACIÓ A.D. MOD. PGMO_P (*)
PRESENTACIÓ I APROVACIÓ PROJECTE D'URBANITZACIÓ:	
EXECUCIÓ OBRES D'URBANITZACIÓ:	2n QUATRIENI A PARTIR PUBLICACIÓ A.D. MOD. PGMO_P (*)

(*) L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per a canviar el Sistema d'Actuació

PLÀNOL UNAC-15:



**ANNEX 4. – INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ANÀLISI DE VIABILITAT
ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT**

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ANÀLISI DE VIABILITAT ECONÒMICA DEL
PLANEJAMENT: UNAC-15 POLLENÇA**

**PROMOTOR I
ADMINISTRACIÓ ACTUANT: AJUNTAMENT DE POLLENÇA**



TÈCNICS AUTORS:

URBEG SLP

Joan Gurrera i Lluch, ECC i P

Joan Marquet i Lacaya - Marc Vidal i Farré, arquitectes



DATA :

NOVEMBRE 2021

V02

INDEX

1.- DADES BÀSIQUES DE L'INFORME.....	2
1.1.- ANTECEDENTS	2
1.2.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	2
1.3.- PROMOTOR	2
1.4.- EQUIP REDACTOR.....	2
 2.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA UNAC-15.....	3
2.1.- ESTUDI ECONÒMIC	3
2.1.1.- DETERMINACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SOSTRE PEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC.....	4
2.1.2.- DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ I DE GESTIÓ	5
2.1.3.- CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL (VRS) ABANS D'URBANITZAR	6
2.2.- FONTS DE FINANÇAMENT DISPONIBLES.....	6
 3.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	7
3.1.- BASE LEGAL	7
3.2.- IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES A LES FINANCES PÚBLIQUES.....	7
3.2 CRITERIS D'AVUACIÓ I CONSIDERACIONS PRÈVIES.....	7
3.3 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES MUNICIPALS GENERADES	8
3.3.1 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES FUTURES DE MANTENIMENT	8
2.3.2 ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS MUNICIPALS GENERATS	8
3.4 BALANÇ ECONÒMIC I CONCLUSIONS	8
 ANNEX 1: MOSTRES – ESTUDI DE MERCAT DEL VALORS DE VENTA	9
A1.1.- VALORS HABITATGES DE RENTA LLIURE	9
A1.2.- VALORS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	13

1.- DADES BÀSIQUES DE L'INFORME.

1.1.- ANTECEDENTS

L'objecte del present document es redacta per tal donar compliment a l'article 38 de la LUIB.

1.2.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

La Unitat d'Actuació 15 prevista al PGMO_P, al Terme Municipal de Pollença, a l'Illa de Mallorca

Aquest sector de Sòl Urbà, No Consolidat, està situat al límit est de la vila de Pollença, limítrof amb el Sòl No Urbanitzable.

Correspon a la prolongació dels carrers Rull i Maria Cristina.

1.3.- PROMOTOR

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

1.4.- EQUIP REDACTOR

Despatx d'Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme URBEG S.L.P.

Plaça del Carme núm. 12, 3er 2a
25700 - La Seu d'Urgell
Telèfon: 973.360.582
e-mail: gurrera@urbeg.cat

Tècnics autors:

Joan Gurrera i Lluch,
Marc Vidal i Farré,
Joan Marquet i Lacaya,

Enginyer de Camins, C i P
Arquitecte
Arquitecte

col·legiat núm.: 8.338
col·legiat núm.: 43.954-1
col·legiat núm.: 43.960-6

El tècnics autors:

Signat,



Joan Gurrera i Lluch
Enginyer de camins, c. i p.

Col·legiat C.I.C.C.I.P.: 8.338



Marc Vidal Farré
Arquitecte

Col·legiat C.O.A.C.: 43.954-1



Joan Marquet Lacaya
Arquitecte

Col·legiat C.O.A.C.: 43.960-6

La Seu d'Urgell, 15 de Novembre de 2021

2.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA UNAC-15

L'article 38 de la LUIB estableix els documents que formaran part del planejament general, entre els quals figura;

“d) Els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 d'aquesta llei.”

2.1.- ESTUDI ECONÒMIC

L'Estudi de Viabilitat Econòmica es basa en l'aplicació del Reglament de Valoracions de la Llei del Sol RVL 1492/2011 i posteriors modificacions. Cal puntualitzar que, en aquesta fase es tracta d'un estudi orientatiu destinat a verificar la viabilitat econòmica de l'àmbit d'execució. **Serà en el Projecte de Reparcel·lació on es fixaran els valors concrets per a l'assignació d'aprofitaments.**

Es té en compte:

-Valor venta (Vv) diferents tipologies de sostre:

1.- Valor de venta d'Habitatge de Protecció Pública (Vv HPP):

Al no assignar cap tipologia concreta (Règim de Protecció) a l'Habitatge de Protecció Pública **es valora el 30% de la reserva amb el preu d'Habitatge de Protecció de Règim Concertat (HPC)** mitjançant preu de venta facilitat per l'IVABI segons el desgloss adjunt:

NUCLI: POLLENÇA ÀMBIT TERRITORIAL: A
HPO RÈGIM CONCERTAT (H.P.C.)
Preu per m² de Superfície Útil (S.U.): 3.001,68 €/m²st (Veure Annex 1)

Conversió a preu per m² de Superfície Construïda (S.C.)
1 m² Sup. Construïda = 0,8 m² Sup. Útil >>>

Valor per m² construït: 3.001,68 m² S.Ú. x 0,8 = 2.401,34€/m²S.C.

Vv HPP: 2.401,34 €/m²st (Veure Annex 1 – A1.2)

2.- Valor de venta d'Habitatge de Renta Lliure (Vv HRLL):

El preu de venta segons estudi d'una promoció d'obra nova propera a l'àmbit de la UNAC-15, concretament al Carrer Cecili Metel, 9, resulta ser d'aproximadament 2.851,55 €/m² st construït.

Vv HRLL: 2.851,55 €/m²st (Veure Annex 1 – A1.1)

Cal recordar, però, que es tracta d'ofertes de venta i no de transaccions realitzades, motiu pel qual caldria aplicar un coeficient reductor, si escau.

-Cost de construcció (Cc)

1.-El Cost de construcció de l'Habitatge de Renta Lliure

Es fixa en 1.350 €/m²st segons consultes a empresa local del sector de la construcció.

Cc HRLL: 1.350 €/m²st

2.-El Cost de construcció de l'Habitatge de Protecció Pública

En el cas de l'habitatge protegit, si bé està subjecte als mateixos estàndards normatius es cert que el nivell de qualitats de materials d'acabats no és el mateix que en l'habitatge de Renta Lliure. Per aquest motiu, es fixa el Cost de construcció d'aquesta tipologia en 1.250 €/m²st

Cc HPP: 1.250 €/m²st

-Coeficient "K"

K és un coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de la activitat de promoció immobiliària necessària para la materialització de la edificabilitat. El coeficient K, té amb caràcter general un valor de 1,4 i podrà ser reduït fins un mínim de 1,2, i ampliat a un màxim de 1,5.

En el present estudi econòmic s'han aplicat els següents criteris del factor "K" aplicat a les diferents tipologies de sostre de la UNAC:

- HRLL; s'aplica el coeficient K amb el valor genèric d'1,4.

K - HRLL: 1,40

- HPP; s'aplica el coeficient K amb un valor de 1,25 atès que el marge de la promoció ha de ser més ajustat donada la seva destinació final.

K - HPP: 1,25

L'Anàlisi de la Viabilitat Econòmica es desglossa en tres blocs corresponents a:

1.- Determinació del Valor de Repercussió del Sostre pel Mètode Residual Estàtic:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

2.- Determinació de les Despeses d'Urbanització i de Gestió:

Segons desgloss adjunt

3.- Càlcul del Valor Residual del Sòl (VRS) abans d'urbanitzar:

Dividint el valor total de l'aprofitament urbanístic privat (85%), un cop deduïdes les despeses d'urbanització i gestió (100%), per la superfície total de l'àmbit de la UNAC

2.1.1.- DETERMINACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SOSTRE PEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC**0.3.- CALCUL VRS - MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC**

		H.R.LL.	H.P.C.		
Vv	preu venta homogeneïtzat	2.851,55	2.401,34	€/ m² st	Valor Venta
Cc	Cost construcció, per contracte (PEC)	1.350,00	1.250,00	€/ m² st	Cost Construcció
Gc	Despeses construcció	180,23	166,88	€/ m² st	Comprèn: 6,5% honorari tècnics, 4,85% taxes i llicències, 2,5% SiS (Total: 13,35% s/Cc)
Vc	Total Valor construcció	1.530,23	1.416,88	€/ m² st	Total Cost Construcció
K	coeficient	1,40	1,25	Coeficient Despeses Generals, finançament, promoció i Benefici empresarial. Art 22 RVLS	
VRS=(Vv/k)-Vc	Valor unitari Repercussió del Sostre	506,60	504,20	€/ m² st	Obtingut segons fórmula de l'art. 22 RVLS

Atesos els valors obtinguts, **VRS HRLL: 506,60€** i **VRS HPP: 504,20€**, i atès que les mostres de mercat són ofertes i no transaccions realitzades, s'estableix el preu de repercussió del sostre de renta lliure i protecció pública, de manera uniforme, adaptant, el valor de **VRS (HRLL-HPP): 504,20 €/m² st**

2.1.2.- DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ I DE GESTIÓ**CÀLCUL ESTIMATIU DESPESES D'URBANITZACIÓ UNAC-15**

				Base Imposable
1.- URBANITZACIÓ VIALITAT (INCLOU ENDERROCS)				
	M² SL SISTEMA VIARI UNAC-15	COST/RATI (€/M² URB.)	PARCIAL	
COST UR. VIALITAT:	1.588	180	285.840,00 €	
	M³ EDIFICACIÓ NO COMPATIBLE	COST/RATI (€/M³ END.)	PARCIAL	
COST ENDERROCS VOLUM: (63*2*3)+(13*3):	417	100	41.700,00 €	
TOTAL URBANITZACIÓ:			327.540,00 €	

TOTAL DESPESES DU + I + E + CS + A + E; UNAC-15	327.540,00 €
--	---------------------

Quadre 2.1: Despeses; Despeses d'Urbanització

QUADRE RESUM / DESGLÒS D'IMPORTS I BENEFICIARIS D'INDEMNITZACIONS

FINCA 1	MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL	TOTAL:	119.000,00 €
		ED1-H (*)	119.000,00 €

(*) Valoració segons taxació aportada i acceptada per la totalitat dels propietaris dels terrenys.

TOTAL DESPESES INDEMNITZACIONS; UNAC-15	119.000,00 €
--	---------------------

Quadre 2.2: Despeses; Despeses d'Indemnitzacions

CÀLCUL ESTIMATIU DESPESES DE GESTIÓ; UNAC-15

				Base Imposable
TOPOGRAFIA I DESLINDES				1.000,00 €
TRAMITACIÓ I GESTIÓ DE RECTIFICACIÓ CADASTRAL				1.000,00 €
PROJECTE D'URBANITZACIÓ				8.094,00 €
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ				5.528,00 €
TOPOGRAFIA (GEOREFERENCIACIÓ DE FINQUES RESULTANTS)	(APROX - PENDENT EXECUTAR)			500,00 €
DIRECCIÓ D'OBRA URBANITZACIÓ + COORDINACIÓ SIS	APROX.: 4% S/COST URB.			13.101,60 €
DESPESES; ASSESSORAMENT LEGAL, NOTARIS, REGISTRE, GESTIÓ J.C. ...	APROX.: 2,5% S/COST URB.			8.188,50 €
DESPESES; GESTIÓ/SEGUIMENT LIQUIDACIÓ QUOTES	APROX.: 0,5% S/COST URB.			1.637,70 €

TOTAL DESPESES DE GESTIÓ; UNAC-15	39.049,80 €
--	--------------------

Quadre 2.3: Despeses; Despeses de Gestió

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ INDEMNITZACIONS I GESTIÓ (U + I + G)

		Base Imposable
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ; UNAC-15		327.540,00 €
TOTAL DESPESES D'INDEMNITZACIONS; UNAC-15		119.000,00 €
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ; UNAC-15		39.049,80 €

TOTAL ESTIMACIÓ DE DESPESES; UNAC-15	485.589,80 €
---	---------------------

Quadre 2.4: Despeses; Total Estimació Despeses

TOTAL ESTIMACIÓ DESPESES + TLR + PR:

TOTAL ESTIMACIÓ DE DESPESES; UNAC-15	485.589,80
TAXA LLIURE DE RISC (BOE 132 - MAIG 2021: -0,35%): 0,000%	0,00
PRIMA DE RISC (ANNEX IV-RLVS - HABITATGE PRIMERA RESIDÈNCIA): 8,000%	38.847,18

TOTAL DESPESES DE GESTIÓ + TLR + PR; UNAC-15	524.436,98
---	-------------------

Quadre 2.5: Despeses; Total Estimació Despeses + Rendiment

2.1.3.- CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL (VRS) ABANS D'URBANITZAR.**1.- CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 15 DEL PGOU DE POLLENÇA**

SUPERFÍCIE UNAC-15:	4.420 M² SL		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	5.547 M² ST		
<i>SOSTRE RENTA LLIURE MÀXIM: 70% S/TOTAL:</i>	<i>3.883 M² ST</i>		
<i>SOSTRE HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA MÍNIM: 30% S/TOTAL:</i>	<i>1.664 M² ST</i>		
	SOSTRE (M²)	VRS (€/M² ST)	APROF. URB.
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC (100%):	5.547	-	2.796.798,51 €
<i>APROFITAMENT SOSTRE RENTA LLIURE:</i>	<i>3.883</i>	<i>504,20</i>	<i>1.957.758,96 €</i>
<i>APPROFITAMENT SOSTRE HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA:</i>	<i>1.664</i>	<i>504,20</i>	<i>839.039,55 €</i>
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT (85%):			2.377.278,73 €
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC PÚBLIC (CESSIÓ 15% A.M.):			419.519,78 €

2.- CÀRREGUES URBANÍSTIQUES I VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL DE LA UNAC-15

TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT DE L'ÀMBIT UNAC-15 (85%);	2.377.278,73 €
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ UNAC-15 (100%);	524.436,98 €
VALOR DEL SÒL, ABANS D'URBANITZAR:	1.852.841,75 €

VALOR UNITARI DEL SÒL BRUT ABANS D'URBANITZAR:	419,19 € / M² SL
---	-------------------------

De la valoració anterior se'n desprèn que l'actuació és viable econòmicament atès que un cop computades les despeses (aproximades, a ajustar en el projecte de reparcel·lació segons el cost final del projecte d'urbanització i els valors de repercussió de mercat), el valor de l'aprofitament resultant i descomptat el % de cessió d'aprofitament a favor de l'administració, **en resulta un valor del sòl brut de 419,19 € / m² sl**

La justificació de la **Sostenibilitat Econòmica** vindrà donada per l'equilibri entre despeses i ingressos que a l'administració li suposarà el desenvolupament urbanístic de la nova implantació urbanística.

2.2.- FONTS DE FINANÇAMENT DISPONIBLES

L'execució del desenvolupament urbanístic no suposa cap cost per a l'administració actuant.

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels membres de la junta de compensació, d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent.

Les despeses d'urbanització seran assumides únicament pel promotor de l'actuació urbanística, que és qui portarà a terme els tràmits de gestió del planejament i la urbanització posterior del sector.

3.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1.- BASE LEGAL

Segons l'article 47.2 de la LUIB, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants

3.2.- IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES A LES FINANCES PÚBLIQUES.

Pel que fa a la implantació de les infraestructures, aquestes representen un "cost zero" per a l'Ajuntament ja que queden totalment sufragades pel projecte per l'entitat promotora.

Pel que fa a la implantació i prestació dels serveis, representen un increment del volum dels serveis que actualment ja es presten al municipi com pot ser:

- La recollida de les escombraries.
- L'abastament d'aigua potable.
- Neteja i manteniment general dels espais públics i el mobiliari urbà.
- Xarxa de sanejament.
- Xarxa d'enllumenat públic.

La recollida de les escombraries ja té una taxa de l'Ajuntament que fa que en principi aquest servei no representi un sobrecost a l'ajuntament.

El servei d'aigua potable no és un servei gratuït i per tant s'autofinança. En el mateix rebut s'imputa un cost per al manteniment de la xarxa de clavegueram.

El servei de neteja i manteniment d'espais públics, sanejament i enllumenat públic, no tenen a priori cap impost directe que els sufragui però si un impost indirecte com és l'Impost de Bens Immobles, que serveix als ens locals per sufragar si no al cent per cent, en part, aquestes despeses.

Per al manteniment de la xarxa viària, o part d'ella, existeix també l'impost de circulació.

Cal citar que els ens locals tenen mitjans per repercutir costos de manteniment i/o accidents imprevistos a les infraestructures dels serveis que presta mitjançant la figura de les contribucions especials, a aplicar als ciutadans que es beneficien directament dels serveis.

El cost del manteniment de la nova vialitat que es compensaran, entre d'altres fons d'ingressos, amb la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà dels nous solars urbanitzats i es veurà incrementat un cop s'hi hagin formalitzat les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'Impost d'Obres i Serveis, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

Com a conclusió, es pot dir que el manteniment de la implantació dels serveis, s'autofinança per ella mateixa. En el conjunt del municipi, es fa un capmàs entre totes les zones, les consolidades i les que no, de manera que les despeses que poden repercutir inicialment a un Ajuntament una zona de creixement, es recuperen una vegada es comença a consolidar i edificar aquesta a través dels impostos de llicències d'obres.

En l'apartat següent es comptabilitza una aproximació més acurada.

3.2 CRITERIS D'AVALUACIÓ I CONSIDERACIONS PRÈVIES

Es pot dir que de la gestió dels sectors es deriven per a l'Ajuntament determinats drets i obligacions que es traduiran per a la hisenda municipal en ingressos i despeses.

Es determinarà que l'execució d'aquest nou sector és econòmicament sostenible, si el balanç entre les "despeses" i "ingressos" que es generen sobre la hisenda pública municipal resulti positiu (ingressos vs despeses).

Per tal d'efectuar aquest balanç econòmic caldrà identificar i estimar els ingressos i despeses que comporta el desenvolupament d'aquest sector vers les finances municipals.

Per una banda, caldrà considerar l'impacte causat per la implantació i manteniment de noves infraestructures viàries i espais lliures així com també els costos associats a la prestació de serveis que comportarà la implantació dels nous usos previstos.

Per una banda, caldrà considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos de béns immobles (IBI), Impostos d'Activitats Econòmiques (IAE), altres impostos extraordinaris com taxes de construcció i llicències d'obra i, per altra banda, els el valor derivat de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.3 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES MUNICIPALS GENERADES

3.3.1 ESTIMACIÓ DE LES DESPESES FUTURES DE MANTENIMENT

Les despeses de manteniment associades a les noves infraestructures i serveis es formulen sobre les superfícies del sistema viari de nova creació.

En el cas del cost anual de manteniment de la xarxa viària (incloent enllumenat públic, servei d'escombraries, etc..) es preveu un mòdul unitari de 2 €/m²any de cost anual de manteniment d'aquest sistema.

Per tant, partint de la superfície dels sistemes i dels mòduls unitaris, tenim:

Concepte	Mòdul	Superfície	Despeses
Manteniment Xarxa Viària	2,00 €/m²sl	1.588 m² sl	3.176 €/any
Total despeses municipals:			3.176 €/any

2.3.2 ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS MUNICIPALS GENERATS

1. Ingressos ordinaris

- Impost sobre béns immobles (IBI): El rang de valors mitjos s'ubica entre 1,050 i 3,00 €/m² de sostre i any.
- Impost d'activitats econòmiques (IAE): El rang de valors mitjos s'ubica entre 1,00 i 5,00 €/m² de sostre i any. Atès que el sector es preveu 100% residencial, no es té en compte aquest tribut.

Per tant tenim:

Concepte	Mòdul	Sostre (m²)	Ingressos
IBI (Imp. Béns Immobles)	1,50 €/m²sl	3.876 (5.537x70%)	5.814 €/any
Total despeses municipals:			5.814 €/any

2. Ingressos extraordinaris

Els impostos extraordinaris com són les llicències d'obra, taxes de construcció, etc..., no es tindran en compte en aquest informe de sostenibilitat econòmica ja que són recaptacions no periòdiques (només es donen en el moment d'execució) i, per tant, no són valors representatius del balanç econòmic anual en els anys posteriors.

Cal tenir en compte, a més, el valor de la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues.

3.4 BALANÇ ECONÒMIC I CONCLUSIONS

El "cash-flow" en la hisenda municipal resultaria positiu:

BALANÇ ECONÒMIC ANUAL: **5.814 €/any – 3.176 €/any = 2.638 €/any**

Els ingressos municipals anuals obtinguts són superiors a les despeses associades al manteniment dels serveis i infraestructures que ocasiona el desenvolupament i execució d'aquest sector i, per tant, es pot concloure que el desenvolupament urbanístic és econòmicament sostenible.

ANNEX 1: MOSTRES – ESTUDI DE MERCAT DEL VALORS DE VENTA**A1.1.- VALORS HABITATGES DE RENTA LLIURE****ESTUDE DE MOSTRES DE MERCAT COMPARATIU D'OBRA NOVA:****PROMOCIÓ “SON PUIG” EMPLAÇADA AL CARRER CECILI METEL - POLLENÇA**

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.idealista.com/obra-nueva/93067689/>. The page title is 'Obra nueva Espacio Son Puig, Inmobiliaria Espacio' with a price range 'Desde 259.000 €' and 'Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones'. There are buttons for 'Guardar' and 'Descartar'. A notice states 'Anuncio actualizado hace más de 6 meses'. Below is a table titled 'pisos disponibles en venta' with 6 rows of property details.

pisos disponibles en venta					
piso 259.000 €	2 dorm	82 m²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 269.500 €	2 dorm	81 m²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 290.000 €	2 dorm	93 m²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 301.000 €	2 dorm	92 m²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 359.500 €	2 dorm	111 m²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 368.500 €	2 dorm	115 m²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza

ESTUDI PREUS DE REPERCUSSIÓ - PROMOCIÓ "SON PUIG" - C. CECILI METEL, 9 - POLLENÇA

	PREU HAB+PK (€)	PREU PK (€)	PREU HAB. (€)	S.C. HAB. (M² ST)	S.C. HAB.+E.C. (M² ST) + 5% (*)	REPERCUSSIÓ €/M²ST
HAB. P1 (2H)	259.000	10.000	249.000	82,00	86,10	2.891,99
HAB. P2 (2H)	269.500	10.000	259.500	81,00	89,10	2.912,46
HAB. P1 (2H)	290.000	10.000	280.000	93,00	102,30	2.737,05
HAB. P2 (2H)	301.000	10.000	291.000	92,00	101,20	2.875,49
HAB. P1 (2H)	359.000	10.000	349.000	111,00	122,10	2.858,31
HAB. P2 (2H)	368.500	10.000	358.500	115,00	126,50	2.833,99

VALOR MITJÀ DE REPERCUSSIÓ M² ST DE S .C.+ E.C.:	2.851,55
---	-----------------

(*) S'INCREMENTA S.C. UN 5%, DE REPERCUSSIÓ DE LA PART PROPORCIONAL D'ELEMENTS COMUNS DE L'EDIFICI

Piso en venta en calle de Cecili Metel, 9

259.000 € | 82 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaie incluido

➔ [Compartir anuncio](#)

♥ Guardar favorito

Contactar

**PORTAL 1 PRIMERO B**

SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COMEDOR-COCINA	26,20 m ²
DISTRIBUIDOR	1,80 m ²
DORMITORIO 1	10,75 m ²
VESTIDOR 1	4,95 m ²
BANO 1	5,45 m ²
BANO 2	4,30 m ²
DORMITORIO 2	11,15 m ²
TERRAZA CUBIERTA	6,05 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	71,55 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	81,95 m²



901
SANCHEZ-
CANTALEJO
+ TOMAS
ESTUDIO DE
ARQUITECTURA

Plano
2/19 19 fotos

Plano

 Ampliar foto

Piso en venta en calle de Cecili Metel, 9

269.500 € | 81 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[➔ Compartir anuncio](#)

♥ Guardar favorito

Contactar



PORTAL 1 SEGUNDO B

SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COMEDOR-COCINA	26,20 m ²
DISTRIBUIDOR	1,80 m ²
DORMITORIO 1	10,75 m ²
VESTIDOR 1	4,95 m ²
BANO 1	5,45 m ²
BANO 2	4,30 m ²
DORMITORIO 2	11,15 m ²
TERRAZA CUBIERTA	6,95 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	71,55 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	81,95 m²



847
SANCHEZ-
CANTALEJO
+ TOMAS
ESTUDIO DE

Plano
2/19 19 fotos

Plan

 Ampliar foto

Piso en venta en calle de Cecili Metel, 9

290.000 € | 93 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[➔ Compartir anuncio](#)

♥ Guardar favorito

Contactar



PORTAL 3 PRIMERO C

SUPERFÍCIES ÚTILES	
ESTAR	19,30 m ²
COMEDOR-COCINA	13,30 m ²
DISTRIBUIDOR 1	1,05 m ²
DORMITORIO 1	12,15 m ²
VESTIDOR	3,30 m ²
BANHO 1	4,25 m ²
BANHO 2	4,25 m ²
DORMITORIO 2	8,65 m ²
TERRAZA CUBERTA	6,45 m ²
SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL	72,70 m²
SU. BALCÓN	5,35 m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUIDA TOTAL	92,75 m²

Plano
2/19

19 fotos Plano

 Ampliar foto

Piso en venta en calle de Cecili Metel, 9

301.000 €	92 m²	2 hab.	Planta 2ª exterior con ascensor	Garaje incluido
-----------	-------	--------	---------------------------------	-----------------

Compartir anuncio

♥ Guardar favorito

Contactar



PORTAL 3 SEGUNDO C

SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COMEDOR-COCINA	29,85 m ²
DISTRIBUIDOR	2,35 m ²
DORMITORIO 1	15,85 m ²
BÑO 1	5,95 m ²
BÑO 2	4,95 m ²
DORMITORIO 2	9,65 m ²
TERRAZA CUBIERTA	6,45 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	74,85 m²
S/D BALCON	4,25 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	79,60 m²



Plano

19 fotos Plano

 Ampliar foto

Piso en venta en calle de Cecili Metel, 9
359.500 € 111 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[Compartir anuncio](#)

[Guardar](#)

[Contactar](#)



PORTAL 2 PRIMERO C

SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COMEDOR-COCINA	31,15 m²
DISTRIBUIDOR 1	3,80 m²
DISTRIBUIDOR 2	1,50 m²
DORMITORIO 1	16,95 m²
BANIO 1	4,45 m²
BANIO 2	4,00 m²
DORMITORIO 2	11,60 m²
COMEDOR PLUS DE	9,55 m²
TERRAZA CUBIERTA	6,95 m²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
89,95 m²	
S.L. BALCON	5,40 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	
95,35 m²	



Plano
2/19

[Ampliar foto](#)

Piso en venta en calle de Cecili Metel, 9
368.500 € 115 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[Compartir anuncio](#)

[Guardar favorito](#)

[Contactar](#)



PORTAL 2 SEGUNDO A

SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COMEDOR-COCINA	31,15 m²
DISTRIBUIDOR 1	3,80 m²
DISTRIBUIDOR 2	1,50 m²
DORMITORIO 1	16,95 m²
BANIO 1	4,45 m²
BANIO 2	4,00 m²
DORMITORIO 2	11,60 m²
COMEDOR PLUS DE	9,55 m²
TERRAZA CUBIERTA	6,95 m²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
89,95 m²	
S.L. BALCON	5,40 m²
S.L. BALCON	5,30 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	
100,65 m²	



Plano
2/19

[19 fotos](#)

[Plano](#)

[Ampliar foto](#)

12

A1.2.- VALORS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Valors facilitats per l'IBAVI:

PREUS MÀXIMS DE VENDA D'HABITATGE PROTEGIT (HPO)							
ÀMBIT TERRITORIAL	COEFICIENT D'ÀMBIT TERRITORIAL	PREUS DE VENDA POR M2 ÚTIL					
		RÈGIM ESPECIAL		RÈGIM GENERAL		RÈGIM CONCERTAT	
		1,50		1,60		1,80	
		Habitatge	Garatge i/o traster	Habitatge	Garatge i/o traster	Habitatge	Garatge i/o traster
A	1,60	1.819,20 €	1.091,52 €	1.940,48 €	1.164,28 €		
A	2,20					3.001,68 €	1.801,00 €
B	1,30	1.478,10 €	886,86 €	1.576,64 €	945,98 €		
B	1,60					2.183,04 €	1.309,82 €
C	1,15	1.307,55 €	784,53 €	1.394,72 €	836,83 €		
C	1,30					1.773,72 €	1.064,23 €
SENSE GRUP	1,00	1.137,00 €	682,20 €	1.212,80 €	727,68 €	1.364,40 €	818,64 €

GRUP A: Alaior, Alcudia, Andratx, Artà, Banyalbufar, Búger, Bunyola, Calvià, Campos, Capdepera, Ciutadella, Deià, Eivissa, Es Castell, Es Migjorn, Escorca, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Inca, Llubí, Llucmajor, Maó, Marratxí, Montuïri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eulàlia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sant Josep, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sóller, Son Servera, Valldemossa.

GRUP B: Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Consell, Costitx, Es Mercadal, Felanitx, Ferreries, Lloret, Lloseta, Manacor, Mancor, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, San Joan de Labritja, Sencelles, Sineu.

GRUP C: Ariany, Petra, Santa Eugènia, Sant Joan, Vilafranca.



G CONSELLERIA
O MOBILITAT
I I HABITATGE
B
/

ANNEX 5. – ESTUDI DE MOBILITAT

1.- ANTECEDENTS

La UNAC-15 correspon a un sector de Sòl Urbà No Consolidat que facilitarà la compleció de la trama urbana de carrers que actualment queda “tallada i inconnexa”.

Els criteris d'ordenació urbanística estan ja predefinits pel Pla General vigent, donant continuïtat a la trama preexistent. Concretament es tracta de:

- Donar continuïtat a dos carrers (C. Reina Maria Cristina i C. Rull) fins al seu encreuament.
- Finalitzar la continuació del Carrer Rull fins al C. Sor Flor Ricomana per tal de formalitzar la connexió nord-sud entre aquest darrer i el C. Cecili Mètel.

2.- CRITERIS DISSENY DE VIALITAT

Les amplades venen definides al planejament donant continuïtat a la trama existent. El document de la Modificació Puntual, a través de l'*Informe de Transcripció d'Alineacions* disposa una petita correcció al tram nord del C. Rull per tal d'alinejar-lo millor amb el carrer que continua en sentit nord.

El present estudi descriu la proposta de disseny d'aquests vials pel que fa a les amplades de calçada, aparcament i voreres, sens perjudici que en el Projecte d'Urbanització que caldrà redactar, tramitar i aprovar, es realitzin els ajustos que l'administració actuant hi estimi oportuns.

Carrer Reina Maria Cristina, de nord a sud:

Vorera:	2.65m	(seguint ample existent)
Franja d'aparcament:	2.00m	
Calçada:	5.85m	(es preveu doble sentit de circulació)
Franja d'aparcament:	2.00m	
Vorera:	3.00m	(seguint ample existent)

Total ample vial: 15.50m (ample previst al PGMO_P)

Carrer Rull, d'oest a est:

Vorera:	3.00m	(ample proposat)
Franja d'aparcament:	2.00m	
Calçada:	4.00m	(es preveu un únic sentit de circulació per tal d'evitar girs a l'esquerra en cruïlles)
Vorera / Parterre arbrat:	1.00m	(proposta a formalitzar en el Pr. d'Urbanització)

Total ample vial: 10.00m (ample previst al PGMO_P)

Previsió dels sentits de circulació.

En relació als sentits de circulació es planteja seguir la trama existent tal com segueix:

Carrer Reina Maria Cristina:

Es preveu continuar amb el doble sentit de circulació

Carrer Rull:

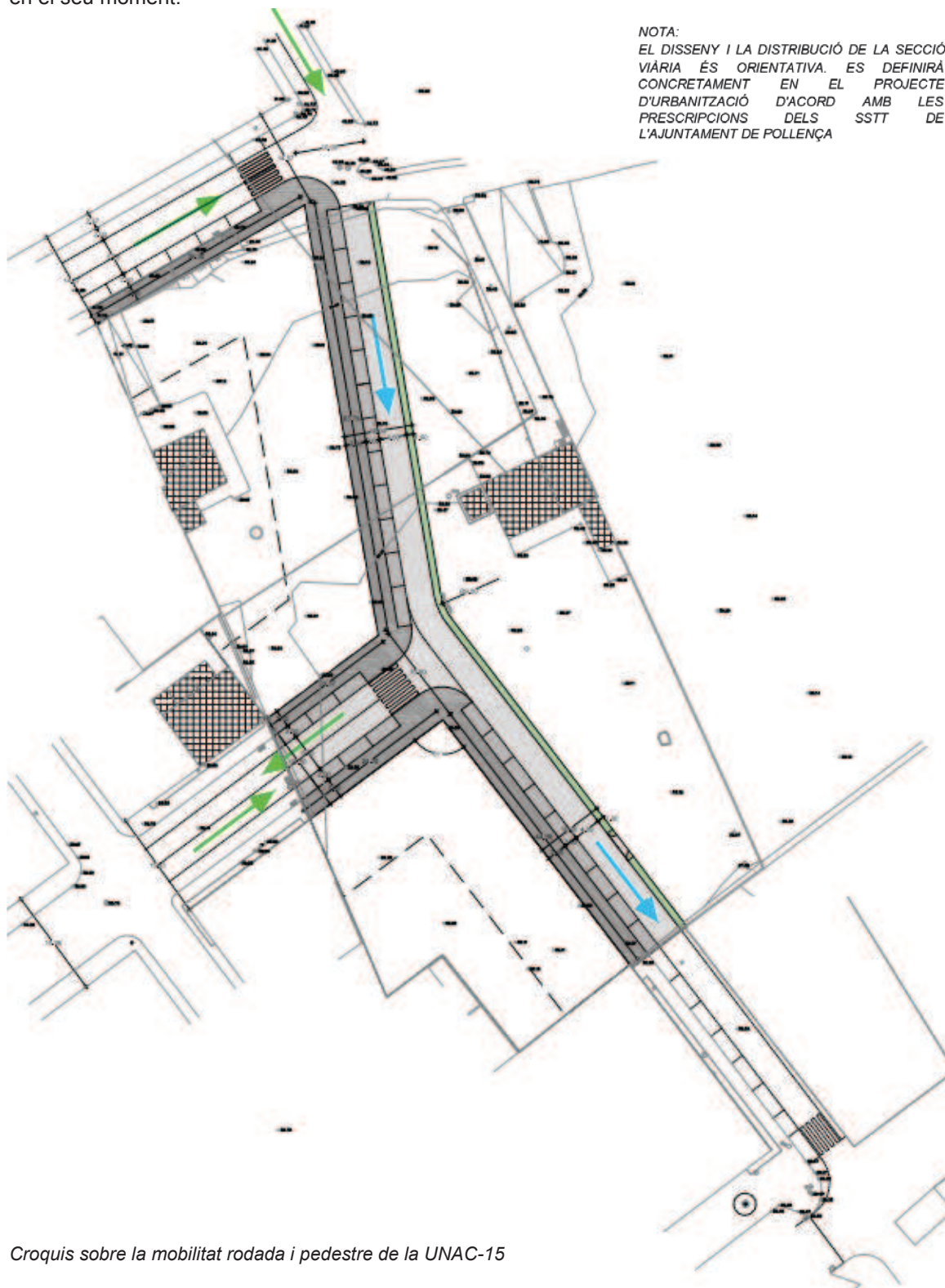
Es preveu un únic sentit de circulació en direcció sud (seguint la continuació del vial C Sor Flor Ricomana, al nord)

D'aquesta manera la circulació rodada evita els girs a l'esquerra, fent-la més segura i més fluïda.

3.- CRITERIS D'ACCESSIBILITAT

El Projecte d'Urbanització ajustarà els criteris de disseny i haurà de tenir en compte la normativa referent als criteris d'accessibilitat vigent en el moment de la seva tramitació.

En referència a les comunicacions peatonals, es preveuran els passos de vianants, accessibles, segons el croquis adjunt. Les connexions en direcció est es formalitzaran segons el que indiqui l'administració en el seu moment.



Croquis sobre la mobilitat rodada i pedestre de la UNAC-15

ANNEX 6. – INFORME AMBIENTAL

37337245B

ANTONIA MAS

(R: B57298267)

Firmado digitalmente
por 37337245B
ANTONIA MAS (R:
B57298267)
Fecha: 2021.11.15
19:57:30 +01'00'

Informe ambiental

Municipi de Pollença

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL
D'ORDENACIÓ POLLENÇA PER A LA FORMALITZACIÓ D'UNA
FITXA NORMATIVA PER A LA UNITAT D'ACTUACIÓ 15

Site 5, Consultoría de Gestión



Site 5, Consultoría de Gestión S.L.

B 57298267

C/Cirurgians i Barbers 48, despatx 3H,

971919444

Son Rossinyol (Palma)



Direcció de l'equip de treball i estudi:

M^a Pilar Ramírez Roig

Grau en Geografia

Palma, 15 de novembre de 2021

ÍNDEX DE CONTINGUTS

1. INTRODUCCIÓ I JUSTIFICACIÓ	3
2. METODOLOGIA	10
3. CARACTERÍSTIQUES DEL PLA, ALTERNATIVES I INTERRELACIONS	12
4. POTENCIALS IMPACTES AMBIENTALS I CAPACITAT DE CÀRREGA	17
5. PROGRAMA DE MESURES	32
6. RESUM I CONCLUSIONS NO TÈCNIQUES	35
8. ANNEXOS	37

1. INTRODUCCIÓ I JUSTIFICACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ

A continuació es realitza el present informe ambiental per a la determinació de l'existència o inexistència d'efectes significatius sobre el medi ambient del següent pla:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ POLLENÇA PER A
LA FORMALITZACIÓ D'UNA FITXA NORMATIVA PER A LA UNITAT D'ACTUACIÓ 15 EN
BASE A LA DEFINICIÓ NUMÈRICA DELS PARÀMETRES FIXATS AL PLANOL D'ORDENACIÓ
NÚM.5 DEL PGMO_P

Perquè l'organisme ambiental pugui valorar l'existència o no d'efectes significatius, en el document que es presenta es realitza una anàlisi dels possibles efectes ambientals. Les conclusions resultants de la modificació del planejament determinaran si la seva aplicació té o no efectes negatius sobre el medi ambient i, si escau, oferirà mesures correctores per evitar-les o reduir-les.

1.2. AGENTS IMPLICATS

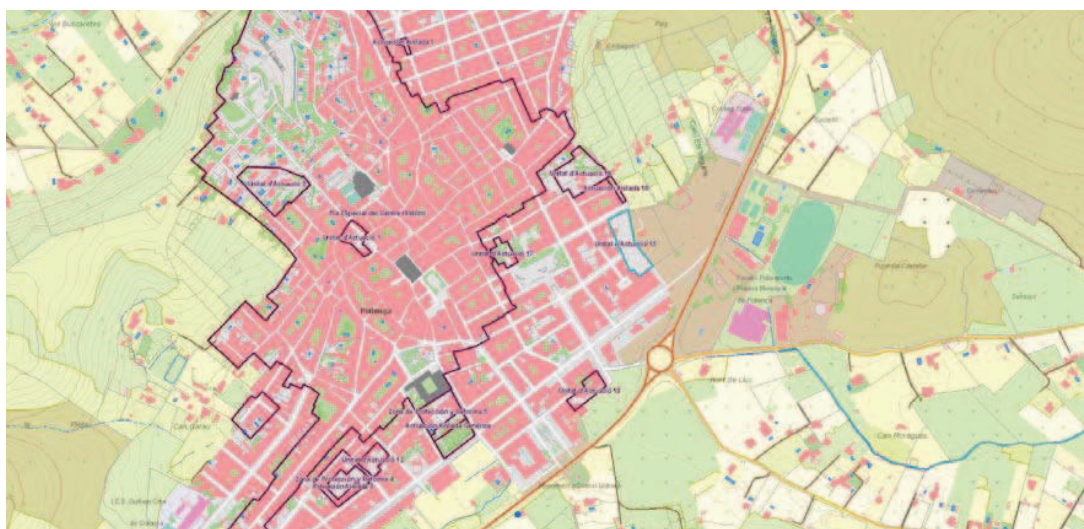
Promotor: Ajuntament de Pollença

Òrgan substantiu - afectat: Ajuntament de Pollença.

1.3. ÀMBIT TERRITORIAL, ABAST I OBJECTE DEL PLA O PROGRAMA.

L'àmbit territorial afecta al nucli urbà de Pollença, vegeu l'apartat 4 d'aquest informe per a més detall.

La modificació objecte d'aquest informe ambiental afecta la unitat d'actuació UNAC-15 situada al est del nucli urbà, amb una superfície de 4.420m².



Detall de la ubicació de la zona afectada.

Imatge de <https://ideib.caib.es/visor/>

La zona es veu afectada per la següent normativa estatal, autonòmica i municipal:

- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM)
- Article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, en els procediments d'aprovació o alteració dels instruments de planejament urbanístic.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), LUIB.
- Adaptació del PGMO_P al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, en endavant
- POOT. Acord de 06/05/2008 i publicació al BOIB el 14/06/2008 amb complimentació de prescripcions en acord de 13/04/2012 i BOIB de 10/05/2012.

- Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents per a la protecció del territori de les Illes Balears.
- Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença 16-11-90.
- Acord d'Aprovació Definitiva del Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UNAC-15 del PGOU de Pollença de 19 de març de 2009.

L'objecte de la modificació puntual es concretar o formalitzar a una fitxa normativa per a la unitat d'actuació 15 en base a la definició numèrica dels paràmetres fixats al Plànol d'Ordenació número 5 del PGMO_P.

L'abast de la modificació puntual és el configurat per la unitat d'actuació 15 segons la PGOU vigent i que correspon a sòl urbà no consolidat:



Pla de l'àmbit de la UNAC-15 del PGOU

La UNAC-15 presenta la següent fitxa al PGOU:

QUADRE DE DADES UNITAT D'ACTUACIÓ 15

SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT UNAC-15	4.420 M² SL
SISTEMES	1.588 M² SL
SISTEMA VIARI	1.588 M² SL
ZONES	2.832 M² SL
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.705 M² SL
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.127 M² SL

APROFITAMENT UNITAT D'ACTUACIÓ 15

5.547 M² ST

	SUP. UZ (M² SL)	OCUPACIÓ (M² SL)	NÚM PLANTES (UT)	SOSTRE MÁX. (M² ST)
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.705	1.143	3	3.429
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	1.127	706	3	2.118
	2.832			5.547
APROFITAMENT PRIVAT:	85%			4.715
APROFITAMENT PÚBLIC - CESSIÓ GRATUÏTA:	15%			832
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC UNAC-15:	100%			5.547

La justificació de l'actuació proposada es pot trobar al llarg d'aquest informe.

Per a més informació, s'annexa la modificació puntual a aquest informe.

1.4. JUSTIFICACIÓ A NIVELL DE LEGISLACIÓ AMBIENTAL

Segons el Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Consolidat de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears al punt 3.a indica que el següent estarà subjecte a una avaluació ambiental estratègica *simplificada*:

a) Els plans i programes a què es refereixen els punts a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixen l'ús, a nivell municipal, d'àrees de petita extensió.

És a dir:

2. Les modificacions dels plans i programes a què es refereixen els punts a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article també estaran subjectes a una avaluació ambiental estratègica periòdica on, en si mateixes, impliquin:

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

4. També s'ha de sotmetre a una avaluació ambiental estratègica simplificada:

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

Tot i que l'article 19 del Decret Legislatiu 1/2020 estableix les particularitats de l'avaluació ambiental estratègica simplificada. En concret, el punt 3:

"3. En els casos en què l'organisme ambiental, a petició raonada de l'òrgan substantiu, valori, prèviament un informe tècnic, que el pla o programa o la seva modificació no tingui efectes significatius sobre el medi ambient, podrà excloure'ls del procediment d'avaluació ambiental".

En aquest sentit es considera que resultat totalment innecessari incloure el procediment d'avaluació ambiental estratègica de la modificació puntual. Aquesta consideració es basa en els següents supòsits:

- La modificació puntual no implica una alteració substancial de la realitat física del territori municipal.
- No hi ha àrees protegides com es pot veure al llarg d'aquest informe. No hi ha cap alteració directa o indirecta de les àrees protegides (consulta l'apartat 4 d'aquest informe).
- La modificació puntual suposarà una consolidació de l'actual sòl urbà ja prevista en el PGOU.
- La proposta té un impacte positiu en el desenvolupament sostenible. Proporcionarà seguretat jurídica als propietaris i permetrà un desenvolupament final d'un entorn només parcialment consolidat. A més, si el sistema es mantingués en les condicions actuals, la seva degradació augmentaria, a causa de la interfase legal en què es troba.

L'objecte de la Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença és l'adaptació de l'àmbit de la UNAC 15 a les determinacions de la LUIB i la Llei 7/2015 pel que fa a la cessió del 15% de l'Aprofitament Mig de l'àmbit i la reserva del 30% del sostre per a habitatges de protecció pública.

Adicionalment, i atès que es compta amb una topografia de detall de l'àmbit, s'ha realitzat una adaptació de les previsions del Plànol d'Ordenació número 5 del PGMO_P per tal de definir amb major grau de detall les alineacions fixades pel pla en base a la realitat física i preexistències del lloc, en base a un informe justificatiu, annex al present

document, que analitza, descriu i justifica la solució adoptada. L'informe també quantifica els sòls d'aprofitament públic i privat i servei de base per a la formalització de la Fitxa Normativa de la unitat d'Actuació.

Es tracta d'un sector urbà no consolidat.

Per tant, es conclou i és el que s'argumenta al llarg del present informe que no és d'aplicació una avaluació d'impacte ambiental simplificada. I es sol·licita l'exoneració de la tramitació d'avaluació d'impacte ambiental simplificada. Tanmateix i per si es necessària una justificació major per part dels òrgan substantiu s'hi inclou informe ambiental a continuació.

1.5. OBJECTIUS DE PLANIFICACIÓ.

El desenvolupament sostenible és el paradigma global de les Nacions Unides. El concepte va ser descrit per primera vegada el 1987 en l'Informe de la Comissió Bruntland: "Desenvolupament que satisfà les necessitats de la generació actual, sense comprometre la capacitat de les generacions futures per satisfer les seves pròpies necessitats".

L'estratègia actual de la UE per treballar cap al desenvolupament sostenible inclou els següents 6 reptes:

- Canvi climàtic i energies netes
- Transport sostenible
- Consum i producció sostenibles
- Conservació i gestió dels recursos naturals
- Salut pública
- Inclusió social, demogràfica i migratòria
- Pobresa al món

La planificació, d'acord amb les Directrius d'Ordenació del Territori (DOT) ha de donar suport als següents objectius generals:

- Desenvolupament socioeconòmic equilibrat compatible amb la protecció i millora del medi ambient.
- Millora de la qualitat de vida dels ciutadans i de l'entorn dels espais urbans del municipi.
- Garantia d'accés dels ciutadans del municipi a una residència digna i adequada.
- Protecció dels espais oberts del municipi davant de qualsevol ús que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatgístics.

D'acord amb aquesta preocupació per garantir el desenvolupament sostenible, ja es va expressar en la Llei 14/2000 d'Ordenació del Territori i, posteriorment, es va manifestar en la normativa establerta pel Pla Territorial de Mallorca. Aquest model territorial defineix:

- Urbanisme coherent
- Protecció del territori perdurable
- Estratègia global que permeti el desenvolupament sostenible
- Un pla d'ordenació supramunicipal amb perspectiva global.

La modificació puntual s'ajusta als principis del desenvolupament sostenible per les següents raons:

- Es tracta d'una proposta enfocada a permetre el desenvolupament d'una àrea definida en el Pla General i que no s'ha desenvolupat prèviament. La modificació puntual permetrà un desenvolupament de la zona i evitarà una potencial degradació de la zona.
- No dur associat un nou creixement urbà, ja estava inclòs al PGOU.
- No afecta el Pla Territorial Insular de Mallorca de 2004.

2. METODOLOGIA

Al procés de realització del present informe, cal destacar un element substancial a l'hora de poder generar un estudi: les dades/informació.

Les dades utilitzades han d'estar relacionades amb el medi ambient (factors ambientals) en què se situa el pla o programa a analitzar per tal d'avaluar l'estat de l'entorn afectat pel pla o programa.

Les dades/informació necessàries que s'han recollit, han estat sobre la base de:

- Reunions amb l'equip de treball.
- Cerca de dades publicades i possibilitat de cotització de diferents organitzacions.
- Anàlisi territorial de l'impacte del pla o programa sobre el medi ambient a partir de la metodologia cartogràfica i la fotografia aèria, a partir de la consulta, anàlisi i cartografia.
- Anàlisi de la legislació aplicable.
- Estudis específics associats a l'objecte d'estudi.

Les alternatives s'han analitzat en la fase de disseny de la proposta.

En la metodologia de l'Avaluació Ambiental destaca la relacionada amb l'obtenció d'informació adequadament recollida i la relacionada amb l'avaluació dels impactes generats sobre el medi ambient pel pla o programa que s'avalua.

2.1. METODOLOGIA PER A LA IDENTIFICACIÓ I AVALUACIÓ D'EFFECTES

Es realitza una identificació i avaluació dels possibles efectes del pla sobre el territori. L'informe es basa en els criteris definits en la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i en el Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Consolidat de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

2.2. EQUIP DE FEINA

L'equip de professionals que han participat en l'elaboració d'aquest document té els següents perfils:

- Llicenciatura en Ciències de la Biologia
- Llicenciatura en Geografia
- Llicenciatura en Ciències del Mar
- Diplomatura en Turisme

3. CARACTERÍSTIQUES DEL PLA, ALTERNATIVES I INTERRELACIONS

En aquesta secció s'aborden els següents punts:

- Contingut del Pla i del seu previsible desenvolupament.
- Anàlisi d'alternatives raonables des del punt de vista tècnic i ambiental.
- Interrelacions o incidències previsibles respecte a altres plans sectorials i territorials.

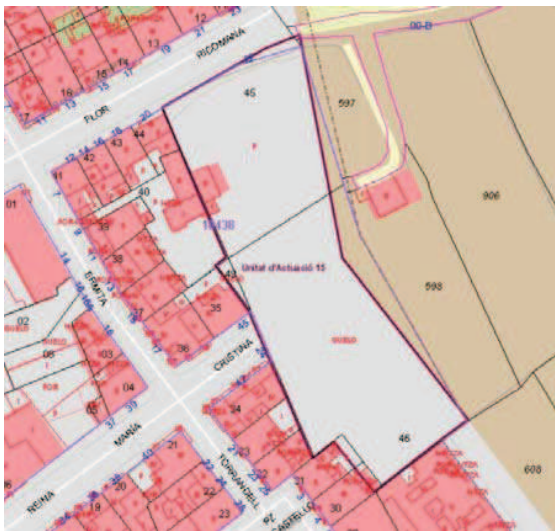
3.1. DESCRIPCIÓ O CONTINGUT DEL PLA

L'objecte de la Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença és l'adaptació de l'àmbit de la UNAC 15 a les determinacions de la LUIB i la Llei 7/2015 pel que fa a la cessió del 15% de l'Aprofitament Mig de l'àmbit i la reserva del 30% del sostre per a habitatges de protecció pública.

Adicionalment, i atès que es compta amb una topografia de detall de l'àmbit, s'ha realitzat una adaptació de les previsions del Plànol d'Ordenació número 5 del PGMO_P per tal de definir amb major grau de detall les alineacions fixades pel pla en base a la realitat física i preexistències del lloc, en base a un informe justificatiu, annex al present document, que analitza, descriu i justifica la solució adoptada. L'informe també quantifica els sòls d'aprofitament públic i privat i servei de base per a la formalització de la Fitxa Normativa de la unitat d'Actuació.

Es tracta d'un sector urbà no consolidat.

L'objecte del projecte es la formalització de la fitxa normativa de la UNAC-15, i del plànol normatiu d'alineacions de façana. Aquesta fitxa normativa es idèntica a la ja aprovada en el PGOU. El plànol d'alineacions de façana únicament transcriu els límits del plànol 5 del PGOU amb cartografia actual i de detall.



UNAC 15 i Catastre



UNAC 15 proposta d'alineacions

3.2. DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PLA.

La modificació puntual d'aquest informe es considera que no altera el que ja està previst en el Pla General vigents; ja que únicament detalla les alineacions definides. Per tant no implica un augment de la superfície de sòl urbà.

3.3. ANÀLISIS D'ALTERNATIVES

En funció de l'objecte i les característiques de la modificació puntual , les alternatives proposades i analitzades per l'equip de treball són les que es comenten a continuació:

a. Alternativa base o zero. No realitzar cap acció.

Seria la possibilitat de no de aprovar la modificació puntual.

Aquesta possibilitat, tot i ser valorada, no s'ha considerat adequada perquè els propietaris de la zona presenten una gran disposició per a desenvolupar-la. Així mateix el PGOU ja defineix aquesta zona com urbana, i aquesta encara no s'ha desenvolupat com a tal.

b. Alternativa 1 (base d'aquest informe).

Aquests són alguns dels aspectes positius més representatius que han propiciat establir aquesta alternativa 1 com a més viable:

- No suposa un nou creixement urbanístic, només inicia el procés per desenvolupar una zona ja planificada com a urbana.
- Representa una millora de la qualitat territorial de la zona; ja que permetrà el desenvolupament de parcel·les, que d'una altra manera quedarien com a solars buits, és a dir, espais potencialment degradables.
- El seu desenvolupament permetrà finalitzar la trama urbana del nucli y millorarà la mobilitat i salubritat.
- Així mateix permetrà disposar de nous habitatges en una zona d'alta demanda per residents .
- No implica efectes ambientals substancials.

Per tant, hi ha arguments positius sobre la proposta i això ha portat al desenvolupament d'aquesta alternativa.

3.4. INTERRELACIÓ AMB ALTRES PLANS O PROGRAMES.

La modificació puntual es veu afectada principalment, a nivell normatiu supramunicipal, per:

a. Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM). Text consolidat.

Pel que fa al Pla Territorial de Mallorca, els terrenys objecte de la modificació puntual no es veuen afectats.

b. Adaptació del PGMO P al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT). Acord de 06/05/2008 i publicació al BOIB el 14/06/2008.

c. Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'ordenació urbanística de les Illes Balears(LUIB) i d'Ordenació General de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM)

La disposició transitòria onzena de la LUIB estableix que els sòls urbans sense serveis tenen la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

d. Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Tenint en compte els requisits establerts per la Llei 10/2019, en el desenvolupament del següent article:

"Article 23. Avaluació ambiental.

- 1. En els procediments d'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que hi estan sotmesos, s'han de tenir en compte els objectius d'aquesta Llei i els del Pla de Transició Energètica i Canvi Climàtic.*
- 2. En els informes emesos pel ministeri competent en matèria de canvi climàtic en aquests procediments s'avaluarà el possible impacte directe i induït en el consum energètic, així com l'adequació del Pla de Transició Energètica i Canvi Climàtic i la normativa vigent en matèria de canvi climàtic.*
- 3. La Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears podrà imposar condicions encaminades a reduir les emissions, augmentar l'ús d'energies renovables o reduir la vulnerabilitat al canvi climàtic, de manera justificada i d'acord amb els termes que estableixi reglamentàriament.*

S'ha tingut en compte dins de la modificació puntual que els objectius desenvolupats en l'òrgan jurídic, són coherents amb els de el projecte.

Hi ha principis com l'estalvi d'energia; l'eficiència energètica; la generació d'energies renovables degudament establertes en la normativa d'edificació (codi de l'edificació i altra legislació aplicable en matèria d'eficiència energètica). Tot això contribueix al progrés cap a un nou model ambiental i energètic necessari per a les Illes Balears i d'acord amb la Llei 10/2019.

- e. Reial decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears.

Es considera que la modificació puntual no afecta negativament els objectius establerts en el Pla de Gestió (article 2). De la mateixa manera, no hi ha afecte a les zones humides protegides. En futurs projectes derivats del marc establert per la modificació puntual, s'han de complir els articles del Pla Hidrològic, que se centra en l'optimització, eficiència, estalvi i prevenció de la contaminació dels recursos hídrics. Dins de l'apartat 5 d'aquest informe, s'integren mesures que ratifiquen part dels articles del Pla Hidrològic i que se centren a donar suport al compliment dels seus objectius.

- f. Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents per a la protecció del territori de les Illes Balears.

No s'identifiquen efectes negatius derivats de la interrelació entre plans sectorials i territorials relacionats.

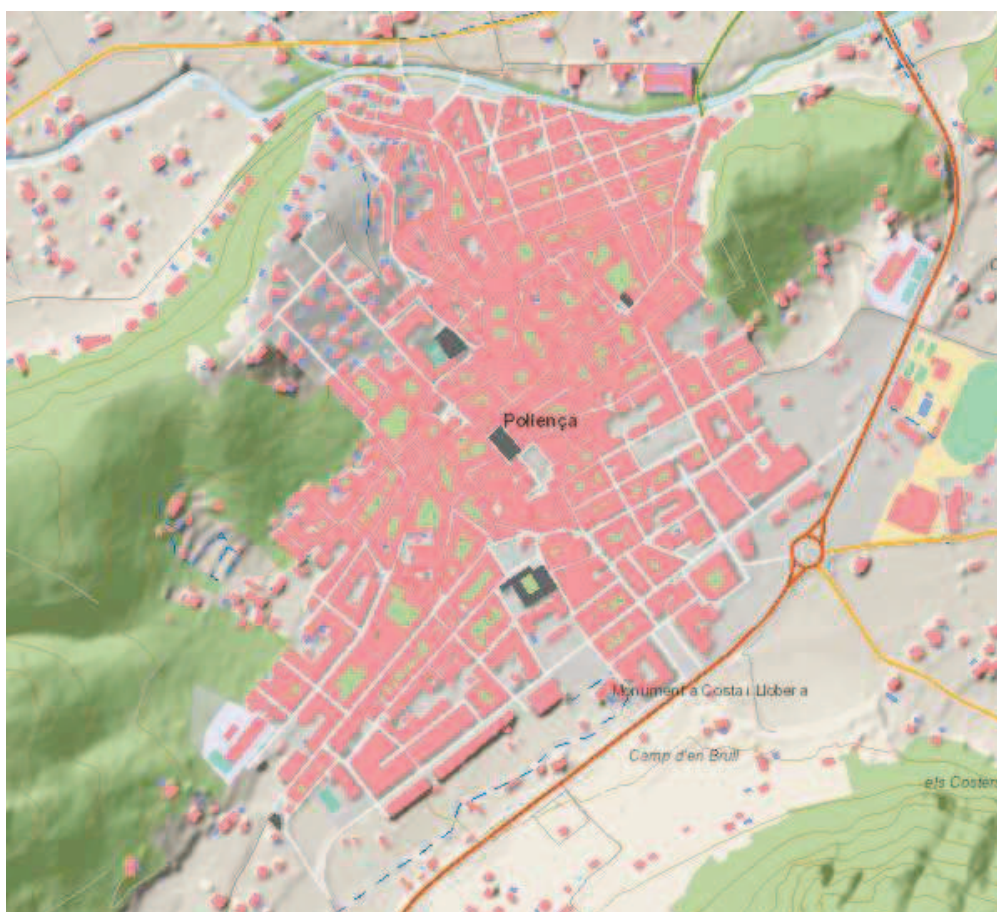
4. POTENCIALS IMPACTES AMBIENTALS I CAPACITAT DE CÀRREGA

4.1. DESCRIPCIÓ DE LA UBICACIÓ I ÀREA D'INFLUÈNCIA.

A continuació, es fa una descripció de les característiques considerades rellevants per a l'àmbit d'actuació i l'àrea d'influència.

4.1.1. Ubicació

Pollença és una vila i municipi del nord de Mallorca, al peu de la serra de Tramuntana, que limita amb els termes municipals de Campanet, Escorca, Alcúdia i Sa Pobla. La vila està situada a prop de 6 quilòmetres del seu port, el Port de Pollença. És el municipi més septentrional de la illa de Mallorca.



<https://ideib.caib.es/visor>

Està situat al límit oest del nucli de Pollença, limítrof amb el Sòl No Urbanitzable. Correspon a la prolongació del Carrer Reina Maria Cristina fins a l'encreuament amb la prolongació del Carrer Rull i la prolongació d'aquest fins al Carrer Sor Flor Ricomana.

El municipi de Pollença, pertany a la Mancomunitat del Nord de Mallorca, amb una superfície de 151.65 km² i una altitud de 47m.

El nucli urbà principal, Pollença, ocupa una superfície aproximada de 64 ha. Hi ha altres nuclis poblacionals a l'interior del terme municipal com són les urbanitzacions el Vilar, Can Tirana i la Font.

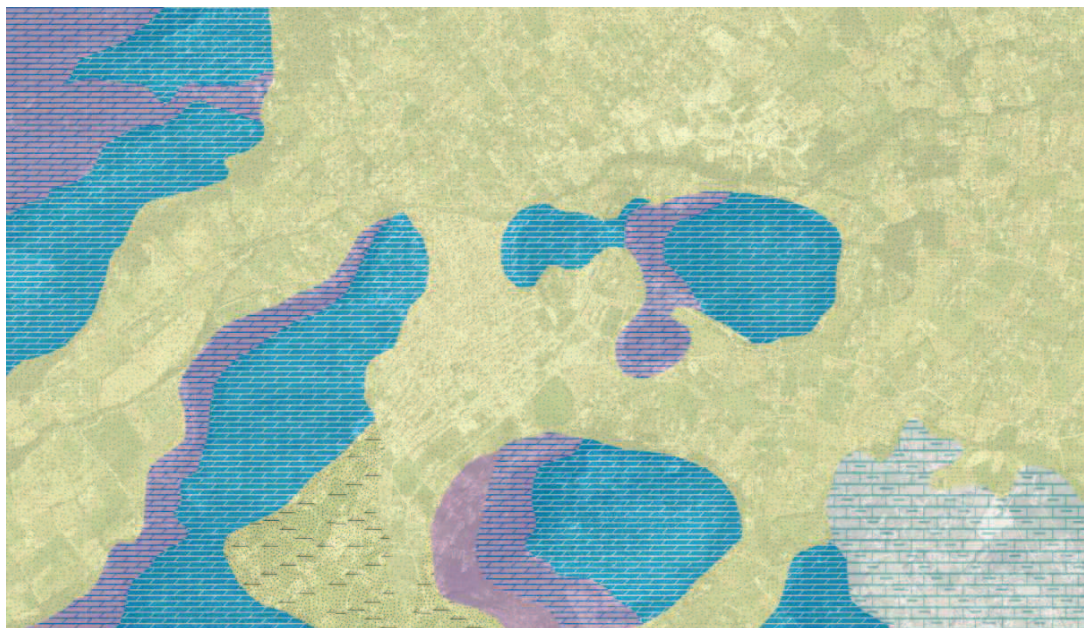
Els nuclis turístics més importants són el Port de Pollença i Llenaira-l'Ullal-Gotmar, sense oblidar la Cala de Sant Vicenç.

4.1.2. Geologia i relleu

L'illa de Mallorca es configura en tres grans regions geològiques: la Serra de Tramuntana, la Serra de Llevant i les Planes Centrals.

Pollença es troba a la regió de la Serra de Tramuntana i presenta tres zones amb relleus molt diferents:

- La zona sud-oest del terme municipal de Pollença presenta un relleu accidentat, on es poden trobar les elevacions més importants del terme: el puig Gros de Ternelles (838 m), el puig de Ca (884 m), el puig de can Massot (634 m), la cuculla de Fartàritx (712 m) o la serra de Cornavaques (545 m). Predominen les alineacions en direcció nord-est – sud-oest, paral·leles a la línia de costa.
- El pla, que se situa davant la badia de Pollença; cal destacar el final del torrent de Sant Jordi i la zona humida de l'Albufereta.
- Península de Formentor, amb algunes zones elevades que en alguns casos arriben als 350 m d'altura. S'ha de destacar la qualitat paisatgística del cap de Formentor. Pel que fa a la litologia, es poden trobar materials secundaris (cretàcics, triàsics i juràssics) a les elevacions i materials terciaris i quaternaris a la resta del municipi.



Imatge de <https://ideib.caib.es/visor/>

La zona objecte del projecte està situada a la zona del pla, amb materials del quaternari, llims argiles i graves.

4.1.3. Clima i Hidrologia

A Pollença, els estius són curts, calorosos, humits i generalment clars, els hiverns són llargs, freds, ventosos i en part ennuvolats. Durant el transcurs de l'any, la temperatura sol variar de 4 °C a 30 °C i rarament baixa per sota dels 0 °C o puja a més de 33 °C.

La precipitació mitjana anual 790,5 mm. La majoria de les precipitacions es donen en forma de pluja, i només una petita part es dona en forma de neu o de calabruix. El repartiment de les precipitacions no és uniforme. Es comprova que els màxims de precipitacions es donen a la tardor (octubre i novembre). Però la principal característica del clima ve donada per l'etapa de sequera estival, característica molt freqüent del clima mediterrani. El mínim anual es dona al mes de juliol, amb 7,45 mm.

El municipi de Pollença forma part de dues conques fluvials diferents. A l'extrem nord-est del municipi corresponen a la conca hidrogràfica del Torrent de Sant Miquel (T.11.01.73), que desemboca a la Badia d'Alcúdia. Té una longitud de 17,01 km i una superfície de conca de 165,12 km². Entre els seus afluents podem destacar el Torrent de Massanella o la Síquia Reial. La major part del municipi forma part de la conca hidrogràfica d'Almedrà

(T.11.01.72), que desemboca a la Badia d'Alcúdia a través de s'Albufera. Té una conca de 456 km², sent la més gran de Mallorca i les Illes Balears, equivalent a la superfície de la seva conca el 12,5% de la superfície de l'illa. El canal del Torrent d'Almedrà travessa el terme municipal de Pollença en direcció nord-est, sense afectar directament el nucli urbà. La zona més propera al Torrent d'Almedrà correspon a una zona susceptible de ser inundada, d'acord amb el que estableix l'Atles de Delimitació geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears. Per a l'abast de la modificació puntual no apareix cap torrent en les seues proximitats.

Hidrologia superficial

Els torrents del terme de Pollença discorren generalment encaixats, tenen escàs desenvolupament longitudinal i només són funcionals quan es donen pluges importants. Les aigües es dirigeixen cap a la badia de Pollença condicionades per l'alineació de les muntanyes. Es defineixen dos grans àmbits:

- Una primera zona conformada per una gran quantitat de petites conques de torrents que vessen les aigües cap al nord. Destaquen el curs de Can Botana i el torrent de les Roques (que acaben a la Cala de Sant Vicenç), el torrent de Bóquer (el qual es dirigeix cap a cala Bóquer), el torrent de les Parres i el del Retllar (que acaben a cala Castell).
- Un segon àmbit el formen els torrents que discorren per la zona plana del municipi i que es dirigeixen des de l'oest a l'est desembocant a la badia de Pollença. Queden definides, dins aquest espai, tres conques: la del torrent de Son Brull, la del torrent de Sant Jordi i la dels torrents de la Font del Mal Any i de ca n'Eixartell.

Hidrologia subterrània

El municipi de Pollença està localitzat sobre quatre unitats hidrogeològiques:

- La unitat de Formentor, que presenta problemes de contaminació de clorurs (intrusió marina) i de nitrats (per la presència de fosses sèptiques de les residències).
- La unitat d'Inca-la Pobla, que presenta un risc notable de sobreexplotació en els sectors de major activitat agrícola (la Pobla – Muro). Hi ha problemes de contaminació de clorurs per intrusió marina a la zona de l'Albufera i de nitrats per agricultura a la zona de la Pobla, Alcúdia i Santa Maria.

- La unitat d'Almadrava, que presenta problemes d'intrusió marina i de presència d'aigües residuals, a la zona del camp de golf de Pollença i a les aigües del torrent de Sant Jordi, respectivament.

Aqüífers

Pel que fa a la vulnerabilitat dels aqüífers, el municipi de Pollença és una zona vulnerable, ja que el 54,46% del municipi té una vulnerabilitat moderada i el 45,54 % alta. Les zones que presenten una vulnerabilitat alta són el cap de Formentor, la zona sud-oest del terme municipal i la zona nord del terme.



Imatge de xarxa hidrogràfica. <https://ideib.caib.es/visor/>

Respecte les zones potencialment inundables i zones amb risc potencial d'inundació significatiu (ARPSI), l'abast de la modificació puntual no forma part de cap zona susceptible d'inundació segons les Atles de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de

Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears. De la mateixa manera, d'acord amb l'actual Pla de Gestió del Risc d'Inundació, aprovat el 19 de febrer de 2016 (BOIB núm. 24, de 20 de febrer de 2016), l'abast de la modificació puntual pública no es troba en una zona amb risc potencial d'inundació significatiu.

4.1.4. Flora i fauna

Flora

El municipi de Pollença, està ocupat majoritàriament per pinedes, mesclades de coníferes i arbres autòctones de la regió biogeogràfica mediterrània, alzines i oliveres. Les diverses comunitats vegetals del territori ocupen una superfície del 67,17%. Les espècies de comunitats que ocupen una major superfície són:

- La vegetació termomediterrània i preestèpica. Ocupen gran part de la Península de Formentor i les àrees més abruptes del terme municipal.
- Els boscos d'Oleàcees i ceratonia (Garrova Europea). Dins aquestes agrupacions trobam el pi, la mata, l'ullastre i els aladerns.
- Boscos d'alcinars. Els alcinars es caracteritzen per un estrat arbori compacte, formant cobertes contínues en la costa i les zones de muntanya.

No hi ha presència de vegetació protegida ni amenaçada a l'àmbit del projecte. .

Fauna

Pollença es troba en els entorns del RAMSAR de S'Albufera de Mallorca (1700 ha). Pel municipi de Pollença es mouen, entre altres espècies tan emblemàtiques com el puput, el falcó, el faisà, el voltó negre, l'aguila roquera, la marta, la geneta o la tortuga, entre altres.

Pel que fa a la fauna, no s'han identificat espècies amenaçades, ni endèmiques al Bioatles de la zona propera als sectors afectats.

La modificació puntual no té cap efecte sobre la fauna i flora de la zona.

4.1.5. Usos del territori i dels espais protegits

Els sòls aptes per al cultiu són d'un 24%, aquests es troben situats a la zona plana davant de la Badia de Pollença. Els sòls no aptes per al cultiu o improductius cobreixen un 75% del terme, aquests solen ser explotats com a sistemes de pasturatge, producció forestal o reserva natural. L'1% restant del terreny és ocupat per sòls aptes per als cultius ocasionals.

Àrees protegides

Al municipi trobam s'Albufereta la qual es declara com a Reserva Natural al 2001, i el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana al 2007.

S'Albufereta destaca per l'alta biodiversitat que li confereix un elevat interès natural. La seva aigua prové de la mar, dels torrents de la zona i dels ullals. Fora de la Reserva Natural s'ha establert una zona anomenada "perifèria de protecció", necessària per garantir-ne la conservació. S'Albufereta te una superfície: 211,43 hectàrees terrestres.

També te espais inclos a la Xarxa Natura 2000, Zones d'Especial protecció per a les Aus (ZEPA) i LICs, tots ells integrats dins s'Albufereta i el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

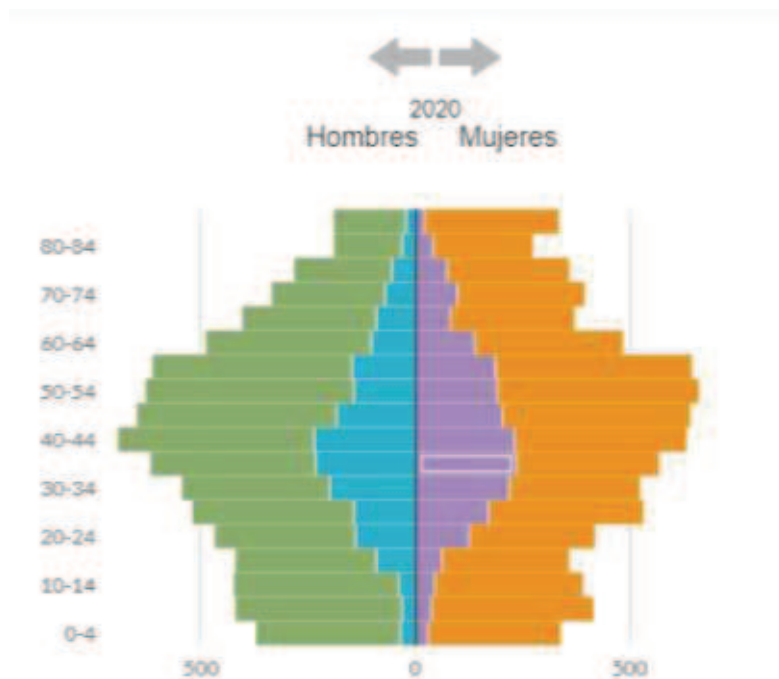
No hi ha hàbitats inventariats per la Directiva d'Hàbitats a la zona afectada per la modificació puntual, i tampoc no es desenvolupa dins cap espai natural protegit.



Imatge: <https://ideib.caib.es/visor/>

4.1.6. Població

Pollença té, segons el cens de gener de 2020, una població de 16.658 habitants. La combinació de població i àrea municipal dona com a resultat una densitat de població de 109.85 habitants/km². (revisió de dades padró 2020 - Ibestat).

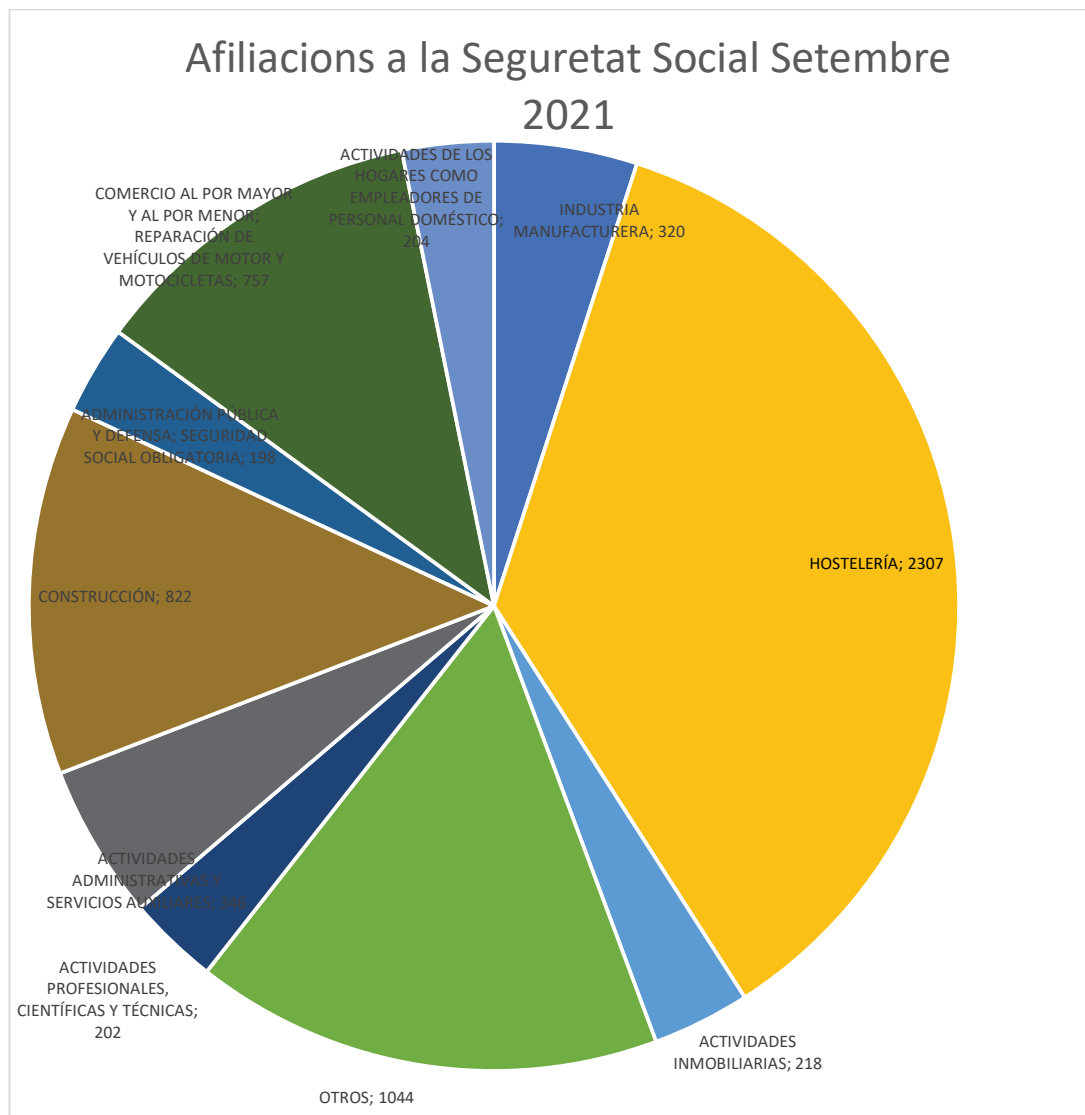


Dades de <https://ibestat.caib.es>

El projecte no implicarà un augment significatiu de la població del municipi.

4.1.7. Economia, infraestructures i equipaments

L'economia de la població de Pollença, en referència a la formació de rendes familiars, es basa en els sectors terciari, ja sigui treballant en el mateix municipi o fora d'ell, el treball a hosteleria es la principal font d'ingrés al poble, seguit de la construcció i el comerç. Es de poca importància el sector extractiu juntament amb el de serveis de suministre de energia i aigua.



Distribució de l'ocupació per sectors, afiliació

Font: <https://ibestat.caib.es>

4.1.8. Elements protegits

El catàleg de patrimoni de Pollença va ser aprovat inicialment l'any 2005 i inclou els següents elements patrimonials propers a la zona en estudi. L'any 2015 es realitzaren modificacions i a dia d'avui no està aprovar definitivament.

Així mateix, el municipi disposa d'alguns elements declarats BIC (monuments, llocs, "possessions" o habitatges senyorials, etc.). La llista d'elements del patrimoni arquitectònic a sol urbà a Pollença es compon per:

-10 mostres d'arquitectura religiosa (AR).

-128 edificis urbans (U).

- 21 béns paisatgístics i ambientals en sòl urbà (PA).
- Tafona de Can Reiet (TA-1) .
- Cementeri municipal (AF-1) .
- 1 arquitectura militar i 1 sinya (MI-1 i SI-1) inclosos al PA-1.
- 14 creus (CR-8 a CR-21) i una làpida commemorativa (FI-2) inclosos al PA-8.
- 6 escuts (EC-1 i EC-2 inclosos dins AR-1, EC-3 i EC-4 inclosos dins AR-2, EC-5 i EC-6 dins U-49).

Les modificacions són compatibles amb la protecció del patrimoni ja que qualsevol actuació en un edifici protegit compliria amb les previsions de protecció.

La modificació puntual no altera, ni té cap tipus d'efecte sobre el patrimoni cultural.

4.1.9. Paisatge

En relació amb el paisatge i d'acord amb el que estableix el Pla Territorial de Mallorca, Pollença està emmarcada en tres unitats paisatgístiques diferents. El nucli urbà forma part de la Unitat d'Integració Paisatgística número 8, la zona nord del municipi pertany a la Unitat d'Integració Paisatgística número 1 i la zona est del municipi a la Unitat d'Integració Paisatgística número 3.

Dins del municipi podem diferenciar en termes generals, tres grans àrees pel que fa al seu valor paisatgístic: la zona nord i que presenta un alt valor paisatgístic, corresponent a les zones forestals i de major relleu (paisatge forestal) i la zona sud, amb un valor paisatgístic moderat, que corresponen a la zona de cultius (paisatge agrícola) i la zona del est del municipi amb un alt valor paisatgístic protegit, on es troba S'Albufereta.

Fora d'aquestes grans unitats, hi ha el polígon industrial i la major part del nucli urbà de Pollença (paisatge urbà). La zona afectada per la modificació puntual correspon a paisatge urbà, a la zona de l'eixample.



Foto aèria.

Font: <https://ideib.caib.es/visor/>

La modificació puntual no té efectes negatius sobre el paisatge.

4.1.10. Impacte en el consum d'energia, la producció de gas i la vulnerabilitat al canvi climàtic

El planejament actual ja preveia inicialment el desenvolupament urbanístic d'aquesta zona. En aquest sentit, tant el consum energètic com la producció de gasos d'efecte hivernacle que es produïrien en aquests espais es considerarien baixos. No hi ha canvis en el planejament de forma que els efectes són els ja previstos inicialment.

La modificació puntual per tant, no té cap un impacte en la vulnerabilitat al canvi climàtic.

4.2. ANÀLISI DE POTENCIALS EFECTES

A continuació es presenta l'anàlisi ambiental basat en la metodologia desenvolupada en l'apartat 2 d'aquest document.

Sobre la base de tot l'anterior i analitzat al llarg d'aquest document, es considera que:

ASPECTE/VECTOR	EFFECTES PREVISIBLES
Relleu i sòls	Els efectes sobre el relleu es localitzen a les zones afectades per la modificació puntual. La condició és puntual i en relació amb els moviments de terres en la futura fase de construcció.
Atmosfera – canvi climàtic – Petjada de carboni	No hi ha alteració de la qualitat de l'aire (soroll, pols, fum, olors) més enllà de les intervencions associades a les obres per al desenvolupament de futurs projectes constructius.
Aigua - hidrologia	Pel que fa a la hidrologia superficial, cal destacar que la modificació puntual està dins de la zona urbana i que no afecta els canals dels torrents.
Fauna i flora	Com que les actuacions es troben en zones urbanes, els efectes no es consideren significatius.
Usos del territori i àrees protegides Directiva Hàbitats i Altres	Les condicions es troben en territori urbà. No hi ha cap actuació en zones classificades dins de la Xarxa Natura 2000. Tampoc hi ha cap efecte sobre altres figures de protecció del territori.
Població Riscs per a la població	No es preveu un augment significatiu de la població, les propostes no van encaminades a augmentar la capacitat de càrrega. No tenen repercussions negatives en la salut humana.
Economia, infraestructures i equipaments	La previsió de les actuacions a desenvolupar, suposarà una millora respecte a la qualitat de vida de la població perquè es desenvoluparà l'activitat econòmica i es millorarà la qualitat paisatgística de la zona, així com es

	millorarà la connectivitat i continuïtat de la trama urbana. Es tracta d'una millora per la població del municipi. Es preveu una dinamització econòmica específica associada a les activitats relacionades amb les obres previstes.
Elements protegits	No hi ha cap condició.
Paisatge	La condició se situa a les zones on hi ha intervenció però no suposarà una disminució de la qualitat actual del paisatge, sinó tot el contrari, perquè estem actuant sobre un entorn urbà (és un espai que es troba al límit entre la zona urbana i rústica), sense urbanitzar i en ocasions degradat, o potencialment degradat.
Consum energètic i generació de residus	De manera oportuna i pel que fa a les intervencions relacionades amb el desenvolupament de futures obres. Per tant, la generació de residus es troba principalment a nivell de residus de construcció i demolició (l'estimació i gestió prevista s'ha d'especificar en el moment del desenvolupament del projecte). El consum d'energia, respectivament, estarà vinculat a la necessitat de transportar material; ús de maquinària i eines per al desenvolupament de les actuacions indicades.

No hi ha afectacions, en relació, als plans sectorials i territorials més enllà del que es discuteix en aquest document.

A nivell transversal, es poden comentar les següents característiques dels possibles efectes en relació amb l'àrea d'anàlisi i la seva àrea d'influència:

Probabilitat	Es considera que tots els efectes comentats tenen una alta probabilitat d'ocurrència.
Durada	Els efectes sobre el terreny i el paisatge són permanents a escala humana un cop implementats els projectes previstos per la modificació puntual .
Freqüència i acumulació	No es contempla cap freqüència. L'efecte acumulació es deriva de la mateixa dinàmica de la societat actual en relació amb la necessitat d'ús residencial.
Reversibilitat d'efectes	Es considera reversible a causa de la fase en què es troba la proposta.
Riscos per a la salut humana	La modificació puntual no suposa cap risc per la salut del habitants del municipi.
Magnitud i abast espacial dels efectes	S'espera que els efectes sobre l'entorn abiòtic i biòtic siguin locals, en la majoria dels casos, situats en el camp d'actuació. No hi ha efectes negatius significatius a nivell municipal o supramunicipal. Es pot considerar que certs efectes associats a la previsió del consum energètic; el consum de recursos i materials, així com la generació de residus i emissions contaminants tant en fase d'obres com en fase d'explotació, contribuirà negativament al medi ambient: contaminació atmosfèrica i esgotament dels recursos. Però cal tenir en compte que qualsevol activitat resulta en aquest tipus d'impacte ambiental i l'objectiu d'aquesta avaluació i impacte així com a l'aplicació de la legislació vigent és combinar i reduir aquests impactes amb el desenvolupament econòmic.

Valor i vulnerabilitat	No hi ha cap efecte directe sobre cap àrea protegida en cap grau o figura de protecció. La zona afectada no es considera que tingui un valor ecològic significatiu, ja que es tracta d'un nucli urbanitzable.
------------------------	---

4.3. ANÀLISI DE CAPACITAT DE CÀRREGA

La capacitat de càrrega de la zona afectada és la capacitat del territori per suportar la intensitat actual dels usos i la que es preveu sense provocar un procés de deteriorament ambiental, social, cultural o de qualitat turística, així com de capacitat, serveis i infraestructures.

Es considera que la modificació puntual pretén permetre el desenvolupament de zones residencials i vials del nucli. Per tant suposarà una lleuger increment de la intensitat dels usos, així com el consum tant d'aigua com de recursos energètics. Aquest increment es considerarà molt limitat per les dimensions de la zona.

Així mateix suposa una millora l'atractiu urbà de la zona, ja que suposa un desenvolupament de solars abandonats per convertir-se en un teixit urbà. En aquest sentit també millora la connectivitat dins el nucli facilitant la mobilitat dels residents.

No representa un nou creixement urbanístic ja que esta definit així dins el pla general.

Per tant, no es preveu un augment del deteriorament ambiental, social o cultural en relació amb la proposta desenvolupada.

5. PROGRAMA DE MESURES

A continuació es presenten una sèrie de mesures enfocades a prevenir, reduir, mitigar i, si és possible, compensar qualsevol dels efectes negatius importants o més significativament valorats.

5.1. MESURES PROPOSADES

En la fase de disseny de projectes de construcció es proposen les següents recomanacions:

- Disseny d'edificis i espais urbanitzats associats (zones enjardinades, zones comunes, etc.) tenint en compte criteris de sostenibilitat: estalvi energètic; optimització de la llum natural; introducció d'energies renovables; sistemes d'estalvi o optimització de recursos hídrics. Tot això sobre la base dels mínims establerts en la legislació vigent tant a nivell d'edificació -Codi Tècnic de l'Edificació- com en la legislació mediambiental: Llei de Canvi Climàtic i Pla Hidrològic .
- En el cas que sigui aplicable, dins del procés d'adjudicació del projecte a les empreses licitades, tinguin en compte com a criteri de selecció que estan acreditades en un sistema de gestió ambiental acreditat i actual.

Les mesures recomanades per a la fase prèvia a l'inici de les obres són les següents:

- Abans de l'inici de les obres, es marcaran les pautes ambientals associades a l'obra per preveure majors impactes ambientals. Associat a la planificació de l'obra, es tindran en compte criteris de reutilització del sòl; i reg d'aigua reutilitzada, sempre que sigui possible i estalvi energètic. Es recomana formació ambiental per al personal en general i especialment per a aquells que supervisen.
- En la fase de moviments de terra, la superfície es regarà amb aigua reutilitzada per evitar emissions de pols.

- Les matèries primeres utilitzades, es recomana que siguin, en la mesura del possible, productes fabricats a les Illes Balears amb els següents objectius: dinamització de l'economia balear i reducció del transport i, el que significa reducció, contaminació atmosfèrica i consum de recursos energètics.
- El trànsit de maquinària i l'ordre a la zona de treball estaran molt alerta per no prendre zona fora del sector delimitat.
- No es realitzaran canvis d'oli, etc. a la zona de les obres. Així com la manipulació de productes amb càrrega contaminant. Si cal, la zona de treball s'ha d'aïllar per evitar situacions de contaminació del sòl.
- Els residus s'han de gestionar d'acord amb els requisits establerts en el Pla Director de gestió de residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús a Mallorca.
- També es recomana la reutilització d'arbres i arbustos que s'han traslladat a la fase de construcció de zones enjardinades.
- Incloure elements de mobiliari urbà de característiques o materials reciclats o nobles.

5.2. PROGRAMA DE SEGUIMENT AMBIENTAL

A continuació, es defineix un programa de seguiment ambiental en funció del que dicti l'organisme ambiental i de les indicacions de l'informe ambiental.

A continuació es detallen una sèrie d'accions considerades importants i a tenir en compte:

- 1) Es proposa fer visites a les obres durant tot el temps que durin.
- 2) La periodicitat de les visites s'establirà un cop s'hagi tancat el termini total necessari per a l'execució. Ho determinarà la direcció de l'obra.
- 3) La visita la realitzarà una persona amb una especialitat ambiental i estarà present el coordinador/fi del treball.
- 4) El resultat de les visites es reflectirà en check lists (pla de punts d'inspecció - ppi s) a les quals s'indiquen les zones i punts vistos, així com aquelles desviacions detectades. Les desviacions detectades seran analitzades i discutides amb el coordinador del treball, que supervisarà la seva solució.

A) Al llarg de les visites hi haurà una traçabilitat entre aquestes desviacions i l'evidència de la solució.

b) S'expediran informes a les autoritats competents que així ho requereixin.

6) Alguns punts que es consideren prioritaris a revisar, per les característiques de les obres previstes són:

a) Seguiment de la vegetació natural del perímetre per evitar que es pugui veure afectada.

b) Control dels residus generats i la seva segregació. Revisió del Pla de Residus; Revisió de la correcta gestió posterior, ...

c) Control de material in situ (els agregats han de ser de pedreres autoritzades pel Pla Director Sectorial de Pedreres i amb disposició de marcatge CE).

d) Revisió de possibles afeccions al sòl fèrtil: lixiviat, abocaments, ..

e) Intervencions que suposin un risc per al medi ambient.

7. El pla de seguiment ha de fer un seguiment de les mesures preventives incloses en aquest informe, així com de les que l'organisme ambiental determini.

6. RESUM I CONCLUSIONS NO TÈCNIQUES

La modificació puntual se centra en una zona urbana no urbanitzada del nucli de Pollença. Es tracta d'un sector urbà no consolidat. En aquest sector es pretén un projecte que permeti el seu desenvolupament i consolidi l'àrea urbana; suposant una millora a la trama urbana actual i a la dinàmica urbana de la zona.

L'objecte de la Modificació Puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Pollença és l'adaptació de l'àmbit de la UNAC 15 a les determinacions de la LUIB i la Llei 7/2015 pel que fa a la cessió del 15% de l'Aprofitament Mig de l'àmbit i la reserva del 30% del sostre per a habitatges de protecció pública.

Adicionalment, i atès que es compta amb una topografia de detall de l'àmbit, s'ha realitzat una adaptació de les previsions del Plànol d'Ordenació número 5 del PGMO_P per tal de definir amb major grau de detall les alineacions fixades pel pla en base a la realitat física i preexistències del lloc, en base a un informe justificatiu, annex al present document, que analitza, descriu i justifica la solució adoptada. L'informe també quantifica els sòls d'aprofitament públic i privat i servei de base per a la formalització de la Fitxa Normativa de la unitat d'Actuació.

No representa un nou creixement urbà. La modificació puntual suposarà una consolidació de l'actual sòl urbà ja prevista en el PGOU.

Es considera que millorarà la mobilitat de la zona .

Es tracta d'una proposta enfocada a permetre el desenvolupament urbanístic de la zona urbana actual afectada de forma puntual.

No hi ha cap interferència amb la normativa supramunicipal.

No hi ha cap impacte directe o indirecte en els llocs de Natura 2000, així com en altres figures o espècies protegides.

La modificació puntual no implica una alteració substancial de la realitat física del territori municipal.

La proposta té un impacte positiu en el desenvolupament sostenible. Proporcionarà seguretat jurídica als propietaris i permetrà un desenvolupament final d'un entorn

només parcialment consolidat. A més, si el sistema es mantingués en les condicions actuals, la seva degradació augmentaria, a causa de la interfase legal en què es troba.

No es detecta flora protegida a les zones afectades perquè són entorns urbans.

Es tracta d'una proposta que no té una elevada contribució potencial de la petjada de carboni; ni produeix un impacte en l'esgotament dels recursos hídrics i la generació de residus, ni un increment elevat de la població potencial de la zona.

No es contempla un efecte significatiu sobre el paisatge (incidència visual)

Les mesures proposades, així com el programa de seguiment ambiental, són recomanacions a desenvolupar i ajustar en la fase de construcció (des del disseny dels projectes fins a l'execució) i aquests són uns mínims que s'han de complir, amb l'objectiu de minimitzar el potencial impacte que es pogués derivar (ja indicat que s'ha valorat no significatiu per les característiques indicades)

Per a tots els arguments presentats al llarg de l'informe ambiental, la modificació puntual presentada **es considera viable i sense efectes significatius sobre el medi ambient**, i es sol·licita l'exoneració de la tramitació d'avaluació d'impacte ambiental simplificada

8. ANNEXOS

Annex 1: Referències jurídiques.

Annex 2: Memòria i documentació tècnica

Annex 1

Referències jurídiques

A continuació es mostra una llista de les principals referències legals considerades per a la realització d'aquest document:

Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Consolidat de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

Decret Llei 9/2020, de 25 de febrer, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears.

Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (RLOUSM)

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

Pla Territorial Insular de Mallorca. Text consolidat. Febrer de 2011.

Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'urbanisme sostenible.

Llei 5/2005, de 26 de maig, de conservació d'espais de rellevància ambiental.

Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic dels espais d'especial protecció de les Illes Balears.

Directiva 2009/147/CE, de 30 de novembre, relativa a la conservació de les aus silvestres (Xarxa Natura 2000).

Directiva 92/43/CEE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres.

Llei 33/2015 de projecte de reparcel·lació de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat (substitueix la Llei 4/1989).

Llei 37/2003, de 17 de novembre, de soroll (BOE núm. 276, de 18 de novembre).

Llei 6/1991, de 20 de març, de protecció d'arbres singulars a les Illes Balears.

Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per al desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.

Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (DOT) i mesures tributàries, i de les seves modificacions cautelars.

Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de la població en els instruments de planificació general i sectorial.

Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de l'IB.

Decret 50/1998, de 8 de maig, pel qual s'aprova el Pla Territorial de l'IB (PLATERBAL)

Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de l'IB.

Reglament General de la Llei 2/2014, de 30 d'abril.

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'ordenació urbanística de les Illes Balears

Progrés de l'adaptació al PTIM de 29 de juliol de 2010, encara que no s'ha adaptat definitivament.

Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres.

Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial decret 849/1986, de l'Onze d'Abril.

Reglament de Planificació Hidrològica, aprovat pel Reial decret 907/2007, de 6 de juliol.

Pla Hidrològic de les Illes Balears. Reial decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears.

Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears

Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica

Normativa municipal relacionada amb el projecte, veure Memòria tècnica.

Annex 2

Memòria i documentació tècnica