

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

279500

Acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença, que té com objecte l'adaptació a la desclassificació del sector urbanitzable no programat (SUNP) - 1- Pollença – Torrent de Sant Jordi, en què se situa el bé immoble catalogat de la fàbrica de Can Morató, aprovada per la disposició addicional setzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, amb assignació del règim urbanístic pertinent i nova redacció de la norma 164 del PGOU pel que fa als usos propis del sòl rústic

L'Ajuntament Ple, en sessió de dia 30 de juny de 2021, ha pres l'acord següent:

«**Primer.** Desestimar, tot assumint i fent propis els arguments i consideracions de dret reproduïts a l'informe jurídic emès en data 28.06.2021 pel tècnic de l'àrea municipal competent amb expressa nota de conformitat de la secretària de la Corporació, part integrant del present acord, l'única al·legació formulada durant el tràmit d'informació pública (BOIB núm. 25 de 20.02.2021) davant l'acord de segona aprovació inicial de modificació del PGOU en l'àmbit del seu SUNP-1 adoptat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 14.01.2021, presentada concretament pel senyor Jaume Cerdà Vila mitjançant escrit amb RGE núm. 2021-2075 de 15.04.2021.

Segon. Aprovar, de forma definitiva, la modificació puntual del PGOU local per a la seva adaptació a la desclassificació del sector urbanitzable no programat (SUNP) -1- Pollença-Torrent de Sant Jordi, en què se situa el bé immoble catalogat de la fàbrica de Can Morató, operada per la disposició addicional 16ª de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, amb assignació del règim urbanístic pertinent i nova redacció de la norma 164 del PGOU pel que fa als usos propis del sòl rústic, i això sobre la base de la nova documentació tècnica gràfica i escrita modificada presentada (RGE núm. 360 de data 01.12.2020) per les persones propietàries del bé immoble catalogat de l'antiga fàbrica de catifes de Can Morató, elaborada per sengles tècnics arquitectes competents, J. M. Mayol i A. Ramis, en data del mes de novembre de 2020, consistent concretament en (i) *memòria informativa i justificativa* (inclou informe econòmic i normes urbanístiques); (ii) *resum executiu del planejament*; (iii) *plànol d'ordenació* i (iv) *document ambiental estratègic* (elaborat en data 01.12.2020 per la llicenciada ambiental competent, Mercè Morató Trobat, conforme a la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears –CMAIB- de data 04.08.2020), el conjunt de tot plegat convenientment adaptat a les concretes observacions reproduïdes a l'informe de conformitat emès en virtut de l'acord adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme (CIOTU) del Consell Insular de Mallorca en sessió de data 24.04.2020 en el tràmit de l'art. 55.6 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), així com als informes sectorials emesos per les administracions les competències de les quals es puguin veure afectades (informe del Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics emès en data 04.08.2020 i acord adoptat per la Comissió Insular de Patrimoni Històric –CIPH- del Consell Insular de Mallorca en sessió de data 12.05.2020, en què es reproduïx l'informe dels articles 36 i 38 de la Llei 12/1998 autonòmica de patrimoni històric), i amb subjecció als condicionats que consten a l'informe adoptat pel Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció de la CAIB en sessió de data 23.06.2021, en sentit favorable a la modificació pretesa, així concretament la incorporació de les limitacions d'usos del sòl que estableix el Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del Reglament del domini públic hidràulic (DPH), i la incorporació en el moment de concretar l'ús de l'edifici catalogat, de les mesures per evitar, resistir o tolerar la inundació que descriuen les guies tècniques publicades per l'Estat (*Guia per a la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront de les inundacions i Recomanacions per a la construcció i rehabilitació d'edificacions en zones inundables*), o d'altres mesures de reducció de la vulnerabilitat i foment de l'autoprotecció, tècnicament justificades, que siguin més adients segons el calat d'avinguda.

Tercer. Trametre l'acord d'aprovació definitiva al BOIB per a la publicació del contingut dels instruments de planejament i desplegament dels efectes que li són propis, publicar-ho igualment a la seu electrònica d'aquest Ajuntament i notificar-ho als interessats en la forma reglamentàriament establerta.

Quart. Donar trasllat de l'acord d'aprovació definitiva, juntament amb un exemplar complet i oportunament diligenciat de l'expedient tramitat i del document de modificació del PGOU pròpiament dit, a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, de forma simultània a la tramesa de l'acord d'aprovació definitiva en el BOIB.»

Es disposa la publicació d'aquest acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i l'article 181 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa



Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva publicació, conformement a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Així mateix, d'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, es publica tot seguit la norma urbanística corresponent objecte d'aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença.

Pollença, 1 de juliol de 2021

El batle

Bartomeu Cifre Ochogavia

NORMES URBANÍSTIQUES

Norma 164

Règim general d'usos

1. Usos incompatibles

Es consideraran incompatibles i en conseqüència prohibits en tot el Sòl No Urbanitzable els usos següents:

- a) Residencial, excepte els habitatges familiars en els casos regulats a les normes 176, 177 i 178.
- b) Industrial.
- c) Terciari i serveis, excepte per a l'ús detallat administratiu definit a la norma 38.1 d'aquest pla que s'implantin o desenvolupin en edificis que, situats en la qualificació d'àrea de transició (AT), hagin estat declarats o es declari bé d'interès cultural (BIC) o bé catalogat (BC) per acord individual adoptat per l'òrgan del Consell Insular de Mallorca titular de les competències en matèria de patrimoni històric, conforme a aquesta normativa sectorial. En aquest cas, es requerirà la prèvia obtenció de l'autorització de l'òrgan insular competent en matèria de Patrimoni Històric per a la implantació d'aquest ús. En tot cas, si la situació dels edificis dins l'àrea de transició (AT) comporta el solapament de manera concurrent amb una qualificació d'àrea de prevenció de riscos (APR), l'autorització d'aquest ús requerirà igualment l'obtenció d'informe favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient en els casos en els quals la legislació d'ordenació territorial així ho estableixi.
- d) Extractiu, amb les excepcions que resultin de l'aplicació de la normativa i planejament territorial sectorial d'aplicació.

Expressament es prohibeix en tot el Sòl No Urbanitzable la col·locació de cartells i en general tota manifestació d'activitat publicitària.

2. Usos permesos

- a) Rural en totes les seves classes i les construccions agrícoles regulades a la norma 179, excepte l'ús extractiu que es declara prohibit.
- b) Espais lliures públics i les construccions al seu servei.
- c) Infraestructures en totes les seves classes.

3. La implantació dels usos no continguts entre els permesos es condiciona al tràmit establert en els articles 25, 26 i concordants de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic d'Illes Balears.

4. Establiments en sòl no urbanitzable

4.1. Els establiments d'allotjament turístic en sòl no urbanitzable només podran ser autoritzats en els casos següents:

- a. Quan s'instal·lin en cases de possessió existents, sempre que aquest ús sigui compatible i s'adapti a les característiques significatives de l'immoble. En cap cas es permetran obres o instal·lacions que malmetin els valors culturals de l'edificació.
- b. Quan, segons l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme, es destinin a una oferta de gran qualitat, fomentin una oferta diversificada o es consideri molt convenient la implantació en l'àrea de què es tracti.
- c. Quan es realitzi a l'empara del que determina la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

4.2. L'òrgan competent per a la declaració d'interès social podrà establir a l'autorització les condicions limitatives que es considerin adequades





per tal de garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques d'acord amb les quals s'atorga l'autorització.

4.3. En els casos d'edificacions futures o d'ampliació d'edificis existents, s'haurà de comprovar, mitjançant l'estudi d'avaluació de l'impacte ambiental corresponent, que representen un impacte ambiental assumible i que no resulten perjudicials per a l'entorn.

4.4. En tot cas seran aplicables les exoneracions considerades en el PIAT o instrument que el modifiqui o substitueixi.

Disposició transitòria

Règim urbanístic de l'antic SUNP-1 del PGOU de 1990

1. Fins que no es procedeixi a l'adaptació d'aquest Pla General d'Ordenació Urbana a la legislació i instruments d'ordenació territorial, a l'àmbit de l'antic SUNP-1 (Pollença – Torrent de Sant Jordi) del PGOU de 1990, classificat com a sòl rústic general amb les categories d'àrea de transició (AT), àrea de protecció territorial de carreteres (APT) i àrea de prevenció de risc d'inundació (APR) i delimitat en el pla d'ordenació 2.1, li seran aplicable les normes urbanístiques d'aquest PGOU de general aplicació al sòl no urbanitzable – rústic del terme municipal quant a normes de defensa del medi rural, condicions de l'edificació i règim general d'usos, més el que resulti de l'aplicació de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic a cada moment vigent, la legislació i instruments d'ordenació territorial i la legislació i normativa sectorial d'aplicació.

Igualment, per a les obres de nova planta i actuacions de tota mena en edificis existents que es trobin en zona APR d'inundació, s'hauran de respectar les condicions establertes a l'informe emès per la Direcció General de Recursos Hídrics de data 4 d'agost de 2020, emès en ocasió de l'aprovació inicial de la «modificació relativa a la desclassificació del SUNP-1 (Pollença – Torrent de Sant Jordi), ordenació de la parcel·la 675 del polígon 4 i modificació de l'article 164 de les normes.»

2. Respecte de l'edificació existent coneguda com l'antiga fàbrica de Can Morató, declarada Bé Catalogat per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca adoptat en sessió de data 04.02.2002, sense perjudici del que s'estableix en el número 1 anterior, li seran aplicables les següents normes específiques:

2.1. D'acord amb l'informe de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca de data 12 de maig de 2020 i fins que no s'aprovi definitivament la seva inclusió en el Catàleg de Protecció d'edificis i elements d'interès històric, artístic, arquitectònic i paisatgístic del terme municipal de Pollença amb la seva corresponent fitxa:

- a. L'edificabilitat permesa serà volumetria específica segons edificació original en la mesura que sigui possible des del punt de vista de protecció del patrimoni tant per a la «reconstrucció de les parts perdudes», com per a l'eliminació de les parts existents no originals, i sempre condicionada a l'autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric.
- b. Les obres permeses seran les mateixes que les permeses en els edificis de màxima protecció.

2.2. Els projectes d'obres i instal·lacions que es presentin per actuar sobre aquesta edificació compliran les condicions establertes a la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient dels Illes Balears de data 4 d'agost de 2020 emesa en el tràmit d'avaluació ambiental estratègica de la modificació puntual del PGOU per a la seva adaptació a la desclassificació del sector urbanitzable no programat SUNP-1, Pollença – Torrent de Sant Jordi (Can Morató).

