



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE POLLENÇA

279500

Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pollença, que tiene como objeto la adaptación a la desclasificación del sector urbanizable no programado (SUNP) - I- Pollença - Torrente de Sant Jordi, en el que se sitúa el bien inmueble catalogado de la fábrica de Can Morató, aprobada por la disposición adicional decimosexta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, con asignación del régimen urbanístico pertinente y nueva redacción de la norma 164 del PGOU en cuanto a los usos propios del suelo rústico

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de día 30 de junio de 2021, ha tomado el siguiente acuerdo:

«**Primero.** Desestimar, asumiendo y haciendo propios los argumentos y consideraciones de derecho reproducidos en el informe jurídico emitido en fecha 06/28/2021 por el técnico del área municipal competente con expresa nota de conformidad de la secretaria de la Corporación, parte integrante del presente acuerdo, la única alegación formulada durante el trámite de información pública (BOIB núm. 25 de 02/20/2021) ante el acuerdo de segunda aprobación inicial de modificación del PGOU en el ámbito de su SUNP-I adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 01/14/2021, presentada concretamente por el señor Jaume Cerdà Vila mediante escrito con RGE núm. 2021-2075 de 04/15/2021.

Segundo. Aprobar, de forma definitiva, la modificación puntual del PGOU local para su adaptación en la desclasificación del sector urbanizable no programado (SUNP) -I- Pollença -Torrente de Sant Jordi, en el que se sitúa el bien inmueble catalogado de la fábrica de Can Morató, operada por la disposición adicional 16ª de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Islas Baleares, con asignación del régimen urbanístico pertinente y nueva redacción de la norma 164 del PGOU en cuanto a los usos propios del suelo rústico, y ello sobre la base de la nueva documentación técnica gráfica y escrita modificada presentada (RGE núm. 360 de fecha 01/12/2020) por las personas propietarias del bien inmueble catalogado de la antigua fábrica de alfombras de Can Morató, elaborada por los técnicos arquitectos competentes, J. M. Mayol y A. Ramis, en fecha del mes de noviembre de 2020, consistente concretamente en (i) memoria informativa y justificativa (incluye informe económico y normas urbanísticas); (ii) resumen ejecutivo del planeamiento; (iii) plano de ordenación y (iv) documento ambiental estratégico (elaborado en fecha 01.12.2020 por la licenciada ambiental competente, Mercè Morató Trobat, conforme a la Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares -CMAIB- de fecha 04.08.2020), el conjunto de todo ello convenientemente adaptado a las concretas observaciones reproducidas en el informe de conformidad emitido en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CIOTU) del Consell Insular de Mallorca en sesión de fecha 04.24.2020 en el trámite del art. 55.6 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), así como en los informes sectoriales emitidos por las administraciones cuyas competencias se puedan ver afectadas (informe del Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos emitido en fecha 04/08/2020 y acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico -CIPH- del Consell Insular de Mallorca en sesión de fecha 12.05.2020, en el que se reproduce el informe de los artículos 36 y 38 de la Ley 12/1998 autonómica de patrimonio histórico), y con sujeción a condiciones que constan en el informe adoptado por la Comisión de Emergencias y Protección de la CAIB en sesión de fecha 23.06.2021, en sentido favorable a la modificación pretendida, así concretamente la incorporación de las limitaciones de usos del suelo que establece el Real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del Reglamento del dominio público hidráulico (DPH), y la incorporación en el momento de concretar el uso del edificio catalogado, de las medidas para evitar, resistir o tolerar la inundación que describen las guías técnicas publicadas por el Estado (*Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones y Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables*), o de otras medidas de reducción de la vulnerabilidad y fomento de la autoprotección, técnicamente justificadas, que sean más adecuados según el calado de avenida.

Tercero. Remitir el acuerdo de aprobación definitiva al BOIB para la publicación del contenido de los instrumentos de planeamiento y desarrollo de los efectos que le son propios, publicarlo igualmente en la sede electrónica de este Ayuntamiento y notificarlo a los interesados en la forma reglamentariamente establecida.

Cuarto. Dar traslado del acuerdo de aprobación definitiva, junto con un ejemplar completo y oportunamente diligenciado del expediente tramitado y del documento de modificación del PGOU propiamente dicho, al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca, de forma simultánea al envío del acuerdo de aprobación definitiva en el BOIB.»

Se dispone la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y el artículo 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y

uso del suelo, para la isla de Mallorca, para general conocimiento y efectos oportunos.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, se publica a continuación la norma urbanística correspondiente objeto de esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pollença.

Pollença, 1 de julio de 2021

El alcalde

Bartomeu Cifre Ochogavia

NORMAS URBANÍSTICAS

Norma 164

Régimen general de usos

1. Usos incompatibles:

Se considerarán incompatibles y en consecuencia prohibidos en todo el Suelo No Urbanizable los siguientes usos:

- a) Residencial, salvo las viviendas familiares en los casos regulados en las Normas 176, 177 y 178.
- b) Industrial.
- c) Terciario y servicios, excepto para el uso pormenorizado administrativo definido en la norma 38.1 de este plan que se implanten o desarrollen en edificios que, ubicados en la calificación de área de transición (AT), hayan sido declarados o se declaren bien de interés cultural (BIC) o bien catalogado (BC) por acuerdo individual adoptado por el órgano del Consell Insular de Mallorca titular de las competencias en materia de patrimonio histórico, conforme a esta normativa sectorial. En este caso, se requerirá la previa obtención de la autorización del órgano insular competente en materia de Patrimonio Histórico para la implantación de dicho uso. En todo caso, si la situación de los edificios dentro del área de transición (AT) comporta el solapamiento de manera concurrente con una calificación de área de prevención de riesgos (APR), la autorización de dicho uso requerirá igualmente la obtención de informe favorable de la administración competente en materia de medio ambiente en los casos en los que la legislación de ordenación territorial así lo establezca.
- d) Extractivo, con las excepciones que resulten de la aplicación de la normativa y planeamiento territorial sectorial de aplicación.

Expresamente se prohíbe en todo el Suelo No Urbanizable la colocación de carteles y en general toda manifestación de actividad publicitaria.

2. Usos permitidos

- a) Rural en todas sus clases y las construcciones agrícolas reguladas en la Norma 179, salvo el uso extractivo que se declara prohibido.
- b) Espacios libres públicos y las construcciones a su servicio.
- c) Infraestructuras en todas sus clases.

3. La implantación de los usos no contenidos entre los permitidos se condiciona al trámite establecido en los artículos 25, 26 y concordantes de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

4. Establecimientos en suelo no urbanizable.

4.1. Los establecimientos de alojamiento turístico en suelo no urbanizable, sólo podrán ser autorizados en los casos siguientes:

- a. Cuando se instalen en casas de posesión existentes, siempre que este uso sea compatible y se adapte a las características significativas del inmueble. En ningún caso se permitirán obras o instalaciones que malogren los valores culturales de la edificación.
- b. Cuando, según el informe preceptivo de la Conselleria de Turismo, se destinen a una oferta de gran calidad, fomenten una oferta



diversificada o se considere muy conveniente su implantación en el área de la que se trate.

c. Cuando se realice al amparo de lo que determina la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo o norma que la modifique o sustituya.

4.2. El órgano competente para la declaración de interés social podrá establecer en la autorización las condiciones limitativas que se consideren adecuadas para garantizar que el establecimiento se ajusta a las características de acuerdo con las cuales se otorga la autorización.

4.3. En los casos de edificaciones futuras o de ampliación de edificios existentes, tendrá que comprobarse, mediante el estudio de evaluación del impacto ambiental correspondiente, que representan un impacto ambiental asumible y que no resultan perjudiciales para el entorno.

4.4. En todo caso serán de aplicación las exoneraciones consideradas en el PIAT o instrumento que lo modifique o sustituya.

Disposición transitoria.

Régimen urbanístico del antiguo SUNP-1 del PGOU de 1990.

1. Hasta que no se proceda a la adaptación de este Plan General de Ordenación Urbana a la legislación e instrumentos de ordenación territorial, al ámbito del antiguo SUNP-1 (Pollença – Torrent de Sant Jordi) del PGOU de 1990, clasificado como suelo rústico general con las categorías de área de transición (AT), área de protección territorial de carreteras (APT) y área de prevención de riesgo de inundación (APR) y delimitado en el plano de ordenación 2.1, le serán de aplicación las normas urbanísticas de este PGOU de general aplicación al suelo no urbanizable – rústico del término municipal en cuanto a normas de defensa del medio rural, condiciones de la edificación y régimen general de usos, más lo que resulte de la aplicación de la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico en cada momento vigente, la legislación e instrumentos de ordenación territorial y la legislación y normativa sectorial de aplicación.

Igualmente, para las obras de nueva planta y actuaciones de todo tipo en edificios existentes que se encuentren en zona APR de inundación, deberán respetarse las condiciones establecidas en el informe emitido por la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 4 de agosto de 2020, emitido en ocasión de la aprobación inicial de la “modificación relativa a la desclasificación del SUNP-1 (Pollença – Torrent de Sant Jordi), ordenación de la parcela 675 del polígono 4 y modificación del artículo 164 de las normas”.

2. Respecto a la edificación existente conocida como la antigua fábrica de Can Morató, declarada Bien Catalogado por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca adoptado en sesión de fecha 04.02.2002, sin perjuicio de lo establecido en el número 1 anterior, le serán de aplicación las siguientes normas específicas:

2.1. De acuerdo con el informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de Mallorca de fecha 12 de mayo de 2020 y hasta que no se apruebe definitivamente su inclusión en el Catálogo de Protección de edificios y elementos de interés, histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico del término municipal de Pollença con su correspondiente ficha:

- a. La edificabilidad permitida será volumetría específica según edificación original en la medida que sea posible desde el punto de vista de protección del patrimonio tanto para la “reconstrucción de las partes perdidas”, como para la eliminación de las partes existentes no originales y siempre condicionadas a la autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.
- b. Las obras permitidas serán las mismas que las permitidas en los edificios de máxima protección.

2.2. Los proyectos de obras e instalaciones que se presenten para actuar sobre dicha edificación cumplirán las condiciones establecidas en la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de fecha 4 de agosto de 2020 emitida en el trámite de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual del PGOU para su adaptación a la desclasificación del sector urbanizable no programado SUNP-1, Pollença – Torrent de Sant Jordi (Can Morató).

