

INFORME TECNIC, referent a l'aplicació de les Disposicions addicionals dissetena, divuitena, vintena i vint-i-unena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears (endavant LUIB), afegides a la LUIB mitjançant el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

I. ANTECEDENTS

El 4 d'octubre va entrar en vigor el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge. El decret conté, entre altres, la modificació de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears (endavant LUIB) afegint les següents disposicions:

- Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges
- Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres
- Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.
- Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària

El mateix Decret faculta als ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, a poder no aplicar, total o parcialment, aquestes disposicions addicionals de la LUIB. Aquest fet es constata en els següents paràgrafs per a cada Disposició addicional:

- Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells locals de planta baixa i/o superiors situats a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què per les seves característiques existents, bé d'eixos cívics i/o comercials, o bé perquè consideri necessari garantir la implantació de diversitat d'usos, s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes i/o superiors.

- Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquelles parcel·les situades a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què, per les seves característiques, s'estima convenient no augmentar els habitatges existents o per una altra motivació que es consideri adient.

- Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra en què es justifiqui la no implantació d'habitatge protegit o de preu limitat en aquell àmbit.

- Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària

Aquestes actuacions no es poden dur a terme en el cas que l'ajuntament, en l'àmbit de les seves competències i mitjançant un acord del Ple, així ho acordi per raons paisatgístiques, de proporció de la



secció vial urbana, de preservació de l'entorn o de qualsevol altra circumstància que s'acordi en ús de la seva competència municipal. Aquesta limitació també pot ser parcial en determinats àmbits, qualificacions urbanístiques, illes, trams de carrers o altres conceptes anàlegs.

L'Ajuntament Ple, a finals d'octubre, va aturar l'aplicació de les noves Disposicions addicionals de la LUIB citades, amb l'objectiu d'avaluar el seu impacte específic a Pollença. La finalitat era determinar la conveniència de no d'aplicar o aplicar, de manera global o parcial, el Decret per tal de preservar els valors històrics, paisatgístics i comercials del municipi.

II. VALORACIÓ

Les disposicions addicionals de la LUIB, que estableix el Decret 6/2023, suposen una modificació del planejament municipal vigent. Per aquest motiu, conscients de les diferents casuístiques urbanístiques existents a cada municipi, el mateix Decret permet que els ajuntaments puguin ajustar la seva aplicació en cada àmbit territorial.

Aquest informe avaluarà l'impacte de l'aplicació de les noves disposicions descrites anteriorment en el municipi de Pollença. La voluntat és mantenir la idiosincràsia del teixit urbà actual tenint en compte les noves condicions de planejament que es proposen i amb els objectius específics següents:

- Fomentar la creació d'habitatge en zones on el teixit urbà pugui absorbir una intensitat d'habitatges superior a l'actual.
- Preservar les edificacions amb valor històric (Catàleg de patrimoni...) i l'ambient arquitectònic de cada zona. Amb especial atenció de l'àmbit corresponent al Pla Especial del Centre Històric (Endavant PECH).
- Evitar la pèrdua de qualitat de l'espai públic (il·luminació, visuals, orientació...)
- Mantenir el teixit comercial conservant les zones d'alta activitat econòmica (pols d'activitat, eixos de connexió, centralitats...).
- Prevenir que hi hagi zones amb un dèficit excessiu d'espais públics i equipaments.

Per a aconseguir els objectius anteriors serà necessari avaluar cada nucli per separat: el nucli de Pollença, el Port de Pollença i la Cala Sant Vicenç. Altres zones com el Vilà, la Font o Formentor no entren en l'àmbit d'aplicació del Decret. L'anàlisi que s'ha realitzat ha estudiat: la normativa urbanística vigent, pel que fa a la densitat d'habitatges permesa a cada zona; les àrees potencials de transformació, segons les condicions del Decret; els edificis i les zones amb valor patrimonial; el paisatge urbà existent, pel que fa a l'increment d'altures respecte a la qualitat de l'espai públic; els terrenys qualificats d'equipament i les zones de més i menys concentració d'activitat econòmica.

Cal especificar que a nivell general, i per tal d'evitar potenciar les modificacions i subdivisions d'edificis patrimonials que puguin anar en detriment de la preservació dels seus valors històrics/artístics, es proposarà excloure de l'aplicació de les noves disposicions addicionals els edificis protegits i els identificats en el Catàleg de patrimoni de Pollença, que tot i que no es troba en vigor per no disposa de les aprovacions administratives adients, és un inventari dels edificis que tenen un valor arquitectònic rellevant.

Seguidament es realitza una valoració per a cada Disposició:

a. Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària

La redacció d'aquest punt es transcriu a continuació:

1. Als terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús residencial plurifamiliar estigui permès poden autoritzar-se les actuacions encaminades a harmonitzar les alçàries de les edificacions de l'illa o, si no n'hi ha, del tram de carrer de què es tracti. L'alçària màxima autoritzable pot superar en un 50 % l'alçària mitjana de les edificacions de l'illa o, si no n'hi ha, del tram de carrer, calculada segons un nombre sencer per defecte a partir de les permeses, o de les existents si aquestes fossin superiors, sense superar en cap cas l'alçària de l'edifici més alt. El nombre d'habitatges



autoritzable en cada actuació és el sencer per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta, paràmetre que ha de prevaldre sobre qualsevol altre. Les llicències urbanístiques per a aquest tipus d'actuacions s'han de sol·licitar en el termini de dos anys a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i executar-se en el termini de tres anys des de l'inici de les obres autoritzades, sens perjudici de les pròrrogues que estableixi la norma urbanística. Aquestes actuacions no es poden dur a terme en el cas que l'ajuntament, en l'àmbit de les seves competències i mitjançant un acord del Ple, així ho acordi per raons paisatgístiques, de proporció de la secció vial urbana, de preservació de l'entorn o de qualsevol altra circumstància que s'acordi en ús de la seva competència municipal. Aquesta limitació també pot ser parcial en determinats àmbits, qualificacions urbanístiques, illes, trams de carrers o altres conceptes anàlegs.

2. En el cas d'edificis, entorns o àmbits declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits, aquesta actuació únicament es pot dur a terme amb l'informe previ favorable de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni. Aquest informe només és vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni.

3. L'excés d'edificabilitat que resulti com a conseqüència de l'aplicació d'aquesta disposició, respecte de la permesa pel planejament urbanístic, es destina íntegrament a habitatges de preu limitat. Els nous habitatges que resultin queden exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i es poden situar a qualsevol planta de l'edifici que permeti l'ús residencial.

Aquesta Disposició porta a múltiples interpretacions sobre l'aplicació real en els fronts de carrers fins a tal punt que es posa en dubte que s'aconsegueixi una verdadera homogeneïtzació de les altures de les edificacions. Com calcular la mitjana de l'alçaria màxima de les edificacions i poder superar el 50% de l'alçaria mitjana de les edificacions són dos exemples que sinó és defineixen en precisió poden fins hi tot desestabilitzar fronts urbans consolidats. És previsible que en la tramitació de la llei s'aclareixi amb més detall l'aplicació d'aquest punt per evitar confusions i s'introdueixin conceptes nous com la mitja ponderada o l'exclusió dels edificis en fora d'ordenació.

No obstant l'anterior, i a l'espera de la redacció final, s'entén que la finalitat subjacent és aconseguir regularitzar els fronts urbans que siguin heterogenis, a conseqüència de canvis urbanístics, els quals representin un paisatge urbà desordenat i perceptivament inacabat amb grans mitgeres a la vista. Aquest paisatge és més propi de grans ciutats o de teixits urbans on hi ha hagut diferents criteris de disseny urbanístic que han provocat modificacions de planejament.

El municipi de Pollença no és un exemple d'aquest urbanisme inacabat de grans mitgeres. De fet tenim molts pocs casos d'edificacions que estiguin per sobre l'altura màxima reguladora actual.

A Pollença tenim tres tipus d'edificacions d'habitatges, les unifamiliars aïllades, les plurifamiliars aïllades i les plurifamiliars entre mitgeres. Aquesta Disposició aborda les plurifamiliars entre mitgeres, ja que les plurifamiliars aïllades no tenen la voluntat de formar fronts de carrer. De fet les plurifamiliars aïllades es separen tant del carrer com de la resta d'edificacions per tal de crear un teixit de blocs amb zones enjardinades on les perspectives des de l'espai públic no estan marcades per línies contínues d'edificacions sinó per la consecució de blocs que tenen façana en tots els seus costats. A continuació un exemple de blocs d'habitatges plurifamiliars a la zona de Llenaira:



L'edificació plurifamiliar entre mitgeres en el nucli de Pollença té la qualificació urbanística Intensiva I, II i V, i en el Port de Pollença té la qualificació Intensiva III, IV, VI, VII, VIII, IX, X i XI.

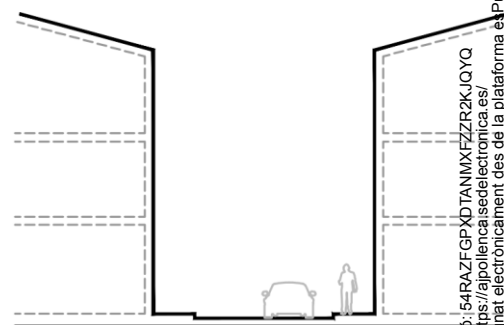
Nucli de Pollença

Pel que fa a la zona del Pla Especial del Centre Històric podem determinar que l'aplicació de la Disposició addicional vint-i-unena afectaria negativament a l'ambient arquitectònic de la zona, ja que el seu valor també recau en l'heterogeneïtat de les edificacions i el manteniment de les tipologies. A més és una zona de carrers angostos i de parcel·les de gra petit, per tant, afavorir l'augment de l'altura de les edificacions també podria perjudicar a les condicions d'habitabilitat i a la qualitat de l'espai públic.



Pel que fa a la qualificació Intensiva al nucli de Pollença, en general es permet una altura de PB + 2PP i en els carrers d'una amplada superior, més de 15 m, l'altura permesa s'incrementa amb una planta més. Aquest fet evidencia, igual que passarà en el Port de Pollença, que el planejament, com no podia passar d'altra manera, marca una altura depenent de la distància entre edificis per tal d'assegurar una bona il·luminació, ventilació... i unes perspectives urbanes proporcionades les quals permeten una bona qualitat de l'espai públic, no només pel que fa a les visuals, que acaben en els horitzons permanents que envolten Pollença, sinó també a l'escala humana dels espais on es compatibilitzen els diferents usos que hi conflueixen.

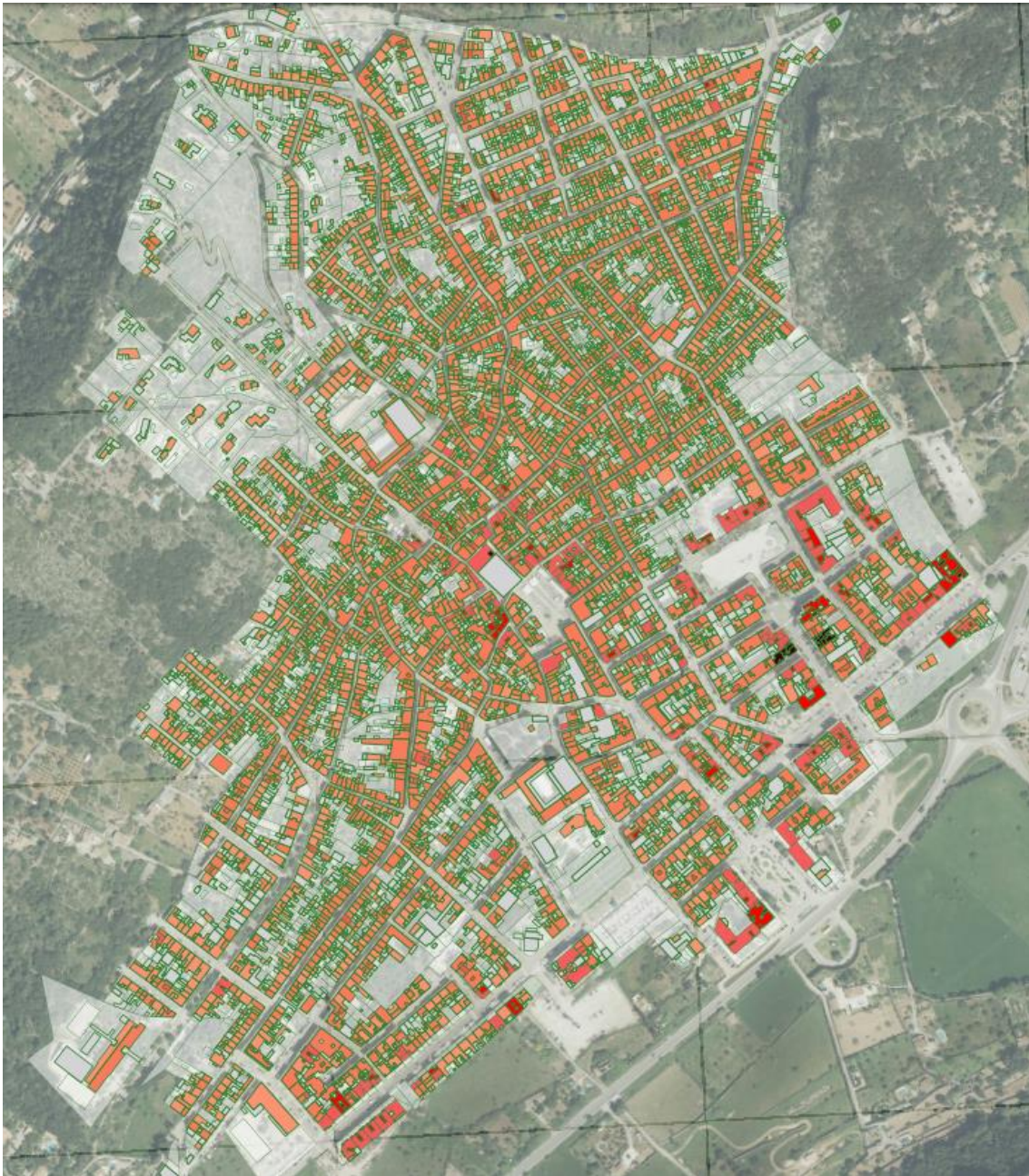
Un exemple de la "U" urbana, composta per edificació + espai públic + edificació, és la que podem trobar a la zona del "Camp" on augmentar aquesta relació en carrers d'entre 6 i 8 metres afectaria negativament a l'habitabilitat dels habitatges i a l'espai públic resultant.



Codi Validació: 54RAZFGPXDANMXFZZR9KJQYQ
Verificació: <https://ajpollenca.es/electronicas/es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma es.Publico Gestiona | Pàgina 4 de 25



A la fotografia anterior de la zona del “Camp” comparada amb l'esquema de l'altura permesa, es pot observar que la falta d'homogeneïtat en l'altura és per falta d'execució del planejament, aquest fet constitueix la tònica habitual en tot el municipi. Per a poder tenir una imatge general s'han extret del cadastre les altures de les edificacions, i tot i que assumim que les dades del cadastre poden no reflectir exactament la realitat, amb un programa de sistemes d'informació geogràfica s'ha elaborat la següent cartografia. En els plànols dels diferents nuclis podem observar la diferència d'altures, i el compliment del planejament, ja que es reflecteixen les edificacions existents assignant un color gris a les plantes baixes i un color taronja a la resta d'edificacions, el qual es va enfosquint (com més fosc, més alt és l'edifici). Finalment s'han pintat en negre els edificis que tenen una altura desmesurada respecte al planejament.



Els edificis majors es situen en les vies més amples, tal i com s'estableix al Pla General. Les úniques distorsions remarcable es situen a la via Argentina.



Port de Pollença

El plànol d'altures del Port de Pollença és diferent respecte al del nucli de Pollença ja que mostra en la zona qualificada d'Intensiva una heterogeneïtat d'altures molt major.

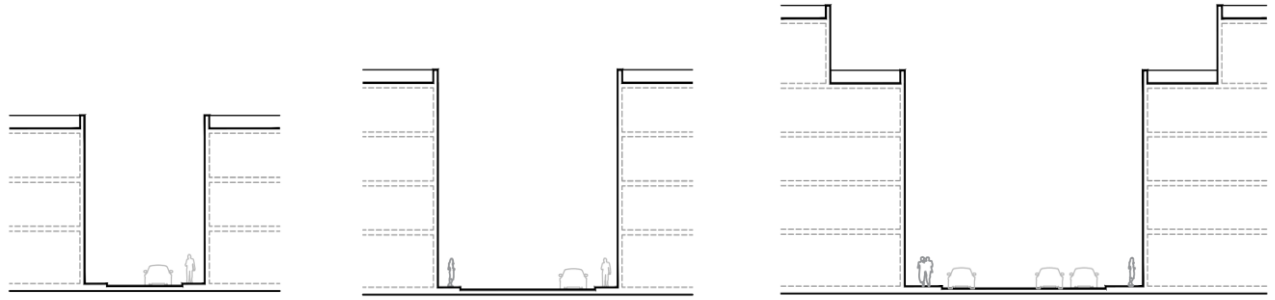


Del plànol anterior podem extreure que el front marítim ha tengut una situació de desenvolupament singular que ha propiciat un front consolidat complex. Per obrir el debat a una possible modificació de la façana marítima es necessària una reflexió més profunda que una simple homogeneïtzació ja que actualment forma part de la identitat d'aquest territori i és essencial per a la memòria col·lectiva dels Pollencins.

Per una altra part podem apreciar els edificis que formen l'entrada del c/ de Joan XXIII i les discontinuïtats que van succeint al llarg de la trama urbana o bé per solars buits o per solars infraedificats respecte als edificis adjacents.

Cal dir que, excloent la primera línia del port, predominen dues qualificacions d'Intensiva, Intensiva III i XI, essent la III la que més es repeteix. A la Intensiva III s'estableixen les altures següents depenent de l'amplada del carrer: per amplades de carrer inferiors a 10 m PB + 2PP, per amplades de carrers d'entre 10 i 15 metres PB + 3PP i per amplades de carrer superiors a 15 metres PB + 3PP + àtic. La Intensiva XI permet PB + 3PP i en alguns carrer PB + 3PP + àtic. Per tant podem concloure que en general es compleixen les seccions de carrer esquematitzades en els següents dibuixos de menys a més amplada de carrer:





Per tant l'altura reguladora màxima del Pla General no sembla la responsable de generar un paisatge urbà heterogeni ja que, en general, l'execució del pla permet assolir les altures que acabarien ordenant els carrers emplenant els buits existents i aconseguint fronts edificats homogenis en altura.

Recapitulació:

Augmentar les altures de les edificacions més enllà de les actualment permeses en el centre històric modificaria el seu caràcter patrimonial i afectaria negativament a l'estructura actual de carrers, a les visuals i en alguns casos a l'habitabilitat dels edificis adjacents. En aquests casos, l'heterogeneïtat en el paisatge urbà pot ser un valor afegit.

Els edificis plurifamiliars aïllats no generen front de carrer per la seva pròpia relació amb l'espai públic i l'organització compositiva, conseqüència de la consecució de diferents blocs, no genera necessàriament un conjunt ordenat d'edificacions d'altures homogènies. Tampoc generen mitgeres atès als canvis d'altura ja que disposen de façana en tots els seus costats.

Les altures reguladores en el Pla General són adequades per a la idiosincràsia de la trama urbana del municipi i no hi ha alteracions suficients per a generar la necessitat d'augmentar l'altura de l'edificació i molt difícilment oportunitats econòmicament viables. A més de les dificultats tècniques que poden sorgir per la sobrecàrrega estructural.

No tots els fronts de la trama urbana, tant del nucli de Pollença com del Port de Pollença, són homogenis però pràcticament tots els casos són per falta d'execució del planejament.

La modificació de la façana marítima no es pot fer des d'una regularització de l'homogeneïtzació de l'altura de l'edificació ja que, en el cas de que es considerés oportú intervenir-hi, necessitaria d'un estudi paisatgístic complet i detallat.

b. Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres

La redacció d'aquest punt es transcriu a continuació:

1. Per a les sol·licituds d'autoritzacions d'intervenció en edificis existents, ampliació o nova planta d'habitatges que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici d'obres, sens perjudici de les pròrrogues que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, situats al sòl urbà a parcel·les amb un ús residencial plurifamiliar permès, la densitat màxima és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre establert en el planejament municipal.

2. Per a les sol·licituds d'autoritzacions de divisió d'habitatges unifamiliars existents que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a edificis de tipologia entre mitgeres i una alçada màxima de tres plantes sobre rasant, inclosa la planta baixa, situades en sòl urbà amb un ús residencial unifamiliar permès i plurifamiliar prohibit, la densitat màxima és d'un



habitatge per cada 90 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la. Aquest paràmetre preval sobre qualsevol altre.

3. Les sol·licituds d'habitatges dels punts anteriors situats a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos en els catàlegs municipals d'elements i espais protegits requereixen l'informe previ favorable de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni. Aquest informe només és vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni.

4. Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquelles parcel·les situades a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què, per les seves característiques, s'estima convenient no augmentar els habitatges existents o per una altra motivació que es consideri adient.

5. Els nous habitatges que resultin per excés respecte dels permesos pel planejament urbanístic queden exonerats del compliment de la reserva obligatòria d'aparcament i tenen la condició d'habitatge de preu limitat.

6. S'ha d'adjuntar a la sol·licitud de llicència municipal el projecte tècnic visat corresponent redactat per personal tècnic competent, on ha de constar una memòria urbanística justificativa del compliment del nou índex d'intensitat, amb indicació dels nous habitatges de preu limitat creats, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions. Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició d'habitatge de preu limitat, s'ha de fer la inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.

7. Es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres aquelles actuacions que no suposin obres d'ampliació o de nova planta, amb les mateixes condicions esmentades per a la norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

De les dues tipologies d'edificis, els unifamiliars entre mitgeres i els plurifamiliars, que es marquen en aquest punt cal assenyalar que els edificis plurifamiliars entre mitgeres no es troben prohibits en el centre històric de Pollença. El PECH permet l'existència de dos habitatges, sempre es compleixin les condicions urbanístiques que s'estableixen. Per tant, ens centrarem amb els edificis plurifamiliars. Dels edificis plurifamiliars, tal i com ja hem exposat anteriorment, hi ha els edificis plurifamiliars entre mitgeres i els edificis plurifamiliars aïllats.

Les zones on el planejament permet l'edificació plurifamiliar entre mitgeres disposen d'una activitat econòmica més alta, per exemple concentren la majoria dels locals comercials, i hi podem trobar els principals equipaments.

En canvi, els edificis plurifamiliars aïllats formen part d'un urbanisme més proper a la ciutat jardí, amb espais privats naturalitzats i espais públics amb baixa activitat econòmica. Són zones tranquil·les que es van allunyant de la trama urbana més consolidada amb un intent de desmaterialitzar la ciutat cap a espais més rurals. Aquest urbanisme que podem trobar a la Cala Sant Vicenç i al Port de Pollença disposa pel Pla General d'una densitat d'habitatges apropiada pel seu tipus de teixit. Molts d'ells han esdevingut segona residència.

Per tant es considera apropiat centrar els esforços en les zones pròximes a l'activitat econòmica i als equipaments i on, en general segons el planejament actual, les densitats d'habitatge són més baixes respecte a l'edificabilitat total permesa. En tot cas es pretén evitar els creixements perifèrics no controlats. Cal recordar que el decret preveu un creixement de població que no té en compte les necessitat de serveis, espais verds, equipaments...

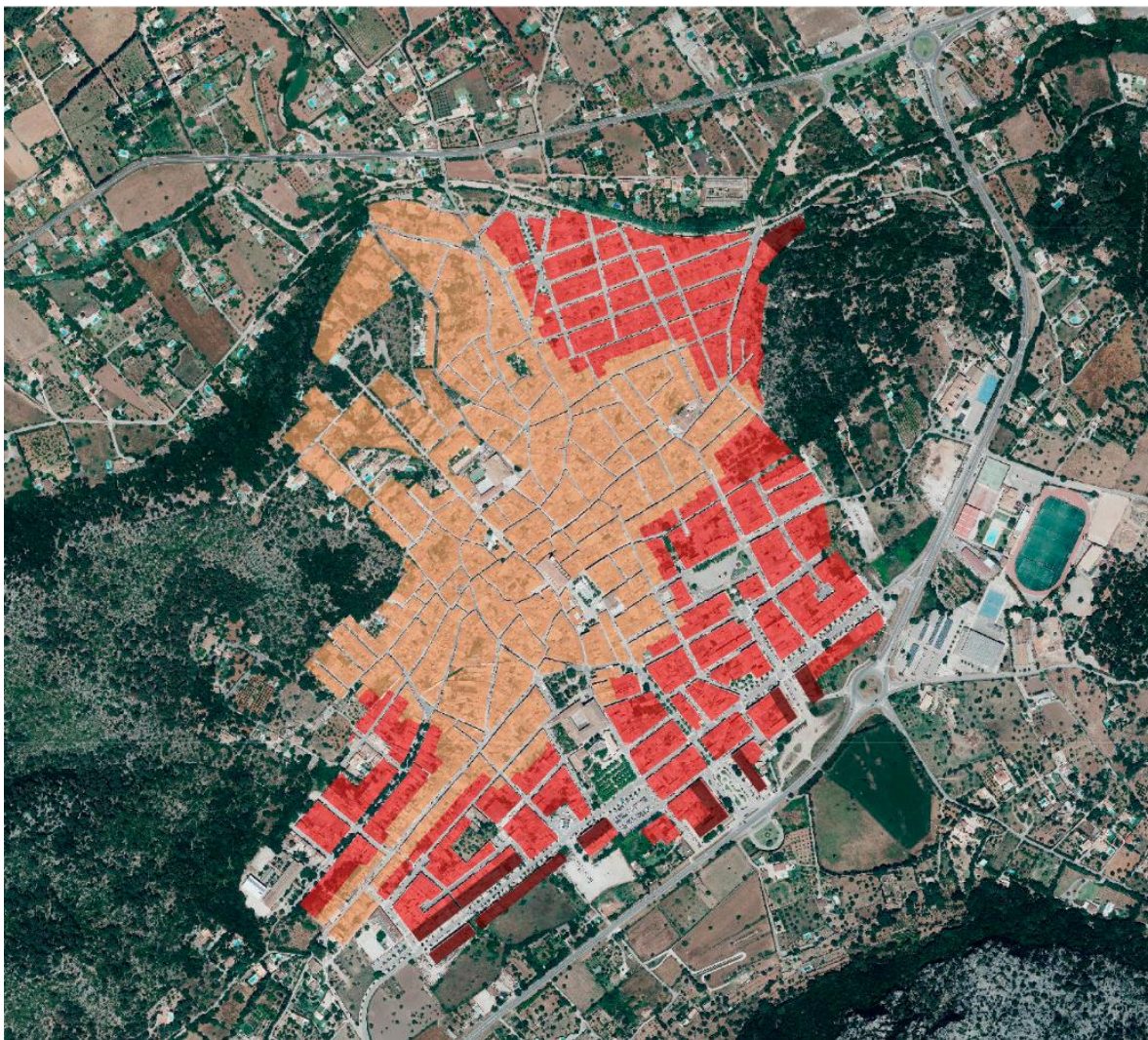
Una reflexió prèvia que cal assenyalar, abans d'analitzar cada nucli, és que el possible increment d'habitatges, conseqüència del Decret, afavorirà la realització d'habitatges de preu limitat el qual té unes dimensions més reduïdes. Aquest fet és rellevant sobretot al Port de Pollença ja que les densitats d'habitatges del planejament, en les zones d'Intensiva, incentiven la realització d'habitatges de grans dimensions. Augmentar l'oferta d'habitatges de fins a 90 m² podria afavorir l'accés a habitatge, per exemple, a famílies compostes per pocs membres o a joves que és vulguin independitzar.



A continuació ens centrarem amb el nucli de Pollença i el nucli del Port de Pollença que és on podem trobar densitats d'habitatges baixes en relació a l'edificabilitat i l'altura permesa. En canvi, no es proposa l'augment de densitats d'habitatge a la Cala Sant Vicenç perquè, llevat de la zona dels pescadors, els edificis plurifamiliars són aïllats.

Nucli de Pollença

En el nucli de Pollença podem trobar el Pla Especial del Centre Històric i les següents qualificacions: Intensiva II i Intensiva V. En el següent plànol es classifiquen per colors: marró PECH, vermell Intensiva II i vermell fosc Intensiva V.



Pel que fa a l'àmbit del PECH és possible la realització de dos habitatges. Tot i que en alguns casos podem trobar alguns habitatges de grans dimensions, en general, el gra del parcel·lari és petit. Tal i com hem explicat, els carrers són angostos. La combinació d'aquestes dues condicions i la protecció patrimonial de les tipologies d'edificis i façanes provoca la dificultat de densificar més la zona, on les condicions d'habitabilitat ja són difícils de complir sense generar infrahabitatge.

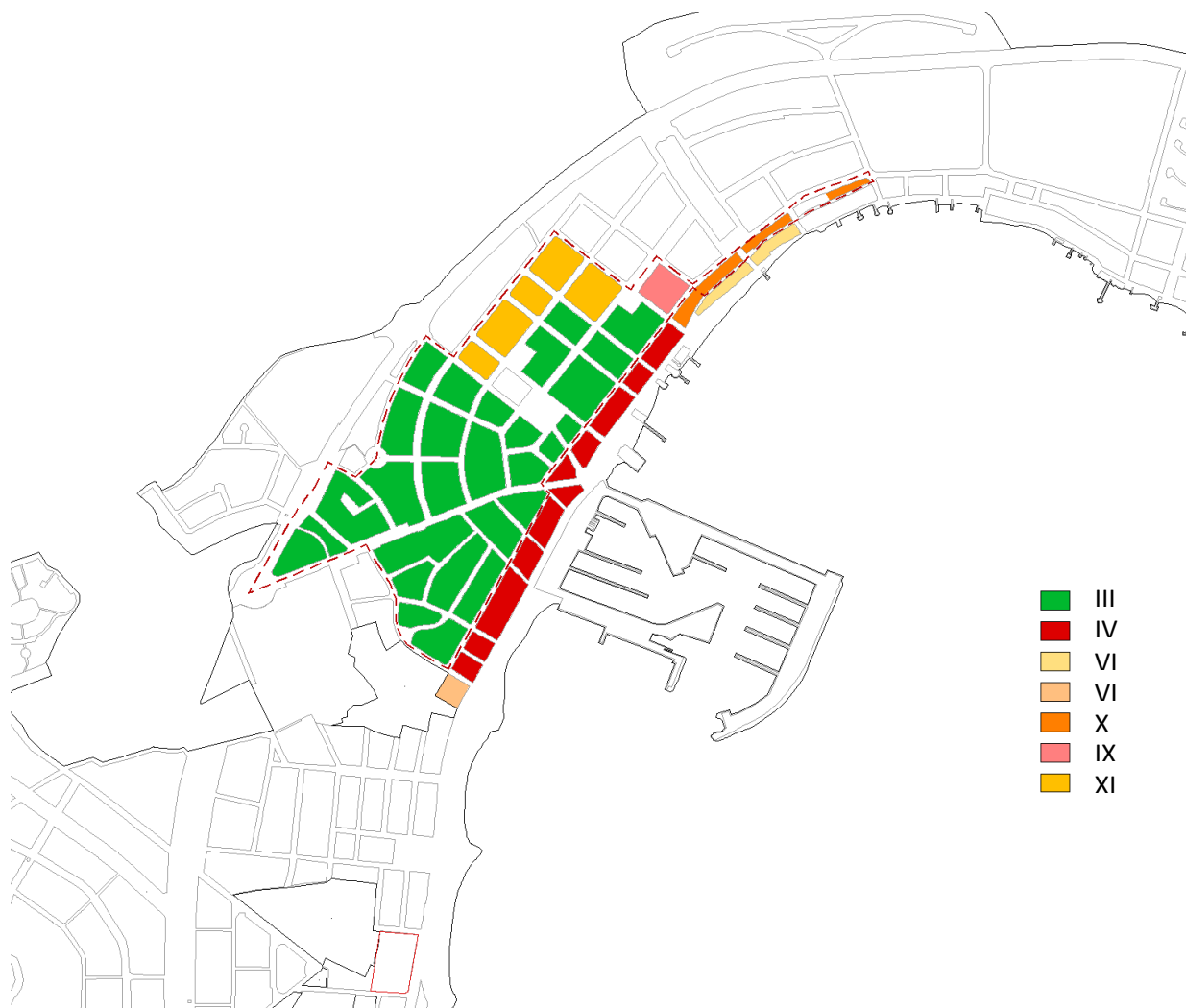
Pel que fa a la Intensiva II, no disposa de densitat d'habitatges associada i és d'aplicació el Pla Territorial que permet habitatges de 80 m². Per tant es considera que ja és una dimensió d'habitatge òptima i no és necessari reduir aquesta superfície.



Pel que fa a la zona Intensiva V, la densitat d'habitatge és d'1/200 (1 habitatge per cada 200 m2 de superfície construïda). En conseqüència poden sortir habitatges d'uns dimensions considerables, de més de 150 m2 (depèn dels espais comuns i de si hi ha o no local en planta baixa) . Per tant, en aquests casos, si que s'entendria viable l'aplicació de la Disposició.

Port de Pollença

En el Port de Pollença podem trobar les següents qualificacions de zona Intensiva: III, IV, VI, VII, IX, X i XI. En el següent plànol és mapifiquen (s'han extret del plànol la resta de qualificacions urbanístiques):



Podem separar les qualificacions del front marítim que correspondrien a la zones d'Intensiva IV, VI, VII i VIII. En aquests casos, tot i que la intensitat d'habitatges és 1/200, la modificació d'un paràmetre urbanístic, de la mateixa manera passava quan analitzàvem el creixement en altura, necessitaria d'una reflexió global ja que afectaria a l'estructura original del front marítim. Es tracta d'una zona molt sensible a les variacions, atès als interessos econòmics que suscita, i amb un impacte significatiu en la percepció del paisatge urbà del port. En qualsevol cas difícilment l'habitatge de preu limitat potser una inversió viable en aquesta zona.



Pel que fa a les zones d'Intensiva III, IX, X i XI (marcada al plànol amb una línia discontinua vermella), sembla que és on la Disposició podria tenir més recorregut. La densitat d'habitatges d'1/200 provoca el disseny d'habitatges de grans dimensions. Els paràmetres urbanístics permeten una edificabilitat, constituïda per la profunditat edificable i l'altura reguladora, que no es troba en consonància amb la densitat d'habitatges, si la finalitat fos projectar habitatges, per exemple, d'entre 60 i 90 m² útils. Aquest és el motiu principal pel qual podem trobar solars buits o edificis que no han exhaurit tota la seva edificabilitat dins de la trama més consolidada.

Recapitulació:

No es considera apropiat el canvi de densitat proposat per la Disposició en les edificacions plurifamiliars aïllades, tant per la pròpia idiosincràsia del teixit urbà que desenvolupa com pel tipus d'habitatge existent.

Es proposa no aplicar la Disposició en la zona del PECH, per evitar generar habitatges amb unes condicions d'habitabilitat baixes i per mantenir el caràcter patrimonial del teixit històric. Tampoc en el front marítim del Port de Pollença, per mantenir la imatge actual i evitar transformacions que no esdevinguin d'un estudi concret d'aquest àmbit.

L'aplicació de la Disposició en la zona intensiva III, V, IX, X i XI ajudarà a l'execució del planejament, per exemple finalitzant els fronts edificats, i aportarà nous habitatges de preu limitat, amb superfícies que poden generar una oferta d'habitatge més diversa.

c. Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges

La redacció d'aquest punt es transcriu a continuació:

Les sol·licituds de canvi d'ús a residencial de locals comercials, oficines o qualsevol definició anàloga així reconeguda en el planejament municipal, que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, i s'executin en un màxim de tres anys des de la data d'inici de les obres, sens perjudici de les prorroques que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en aquells immobles situats en edificacions existents al sòl urbà, en els quals estigui permès pel planejament urbanístic l'ús residencial plurifamiliar, queden exonerades del compliment del paràmetre d'intensitat residencial que determina el planejament i de la reserva obligatòria d'aparcament, fins a una densitat màxima d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la permesa pel planejament.

El canvi d'ús de locals situats a edificis declarats BIC, bé cultural o inclosos als catàlegs municipals d'elements i espais protegits requereix l'informe favorable previ de l'administració competent d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni. Aquest informe només és vinculant en aspectes relacionats amb el patrimoni.

Els nous habitatges han de complir amb les condicions d'habitabilitat i normativa en matèria d'edificació. Les sortides de les ventilacions que hi ha d'haver per coberta es poden fer per façanes de patis interiors i estar més enllà de la profunditat edificable. Els nous habitatges creats com a conseqüència d'aquesta disposició que resultin per excés respecte dels permesos pel planejament tenen la condició d'habitatge de preu limitat.

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar, mitjançant un acord del Ple, no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells locals de planta baixa i/o superiors situats a determinats vials, sectors, qualificacions urbanístiques o àmbits en què per les seves característiques existents, bé d'eixos cívics i/o comercials, o bé perquè consideri necessari garantir la implantació de diversitat d'usos, s'estima convenient la barreja d'activitats amb prevalença de l'ús de locals a les plantes baixes i/o superiors.

Les actuacions subjectes a aquesta disposició es poden acollir al règim excepcional de declaració responsable per a l'inici de les obres.



La declaració responsable s'ha de presentar amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretén iniciar la realització de l'acte, de quinze dies hàbils, hi ha de constar un camp amb la condició d'habitatge de preu limitat (HPL) i s'hi ha d'adjuntar el projecte tècnic visat redactat per personal tècnic competent on ha de constar una memòria urbanística justificativa del compliment del nou índex d'intensitat, amb indicació del nou habitatge de preu limitat creat, sens perjudici dels acords previs necessaris que exigeix la legislació en matèria de propietat horitzontal per a determinades actuacions. Una vegada finalitzades les obres, s'ha de continuar el procediment aplicable al final d'obres i primera ocupació que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Amb posterioritat a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, en la qual ha de constar la condició d'habitatge de preu limitat, s'ha de fer la inscripció en el Registre autonòmic d'habitatges de preu limitat.

El comerç, la restauració i els serveis, que representen gran part de l'activitat econòmica del municipi, són part ineludible del paisatge urbà del poble. Crear una bona relació entre l'espai públic i l'activitat econòmica ajuda a fomentar ambients agradables i augmentar la qualitat de l'espai públic. Els generadors d'activitat al carrer afavoreixen les relacions socials que generen comunitat, aporten seguretat, milloren la il·luminació...

La Disposició, en aquest punt, afavoreix la reconversió dels locals en habitatge. En un teixit urbà consolidat com el de Pollença, on l'oferta d'habitatge disponible o assequible és escassa, pot implicar una pressió immobiliària sobre els comerciants difícil d'aguantar. És cert que els locals que compten amb un espai públic de suport, com és el cas dels restauradors que tinguin terrassa, podran aguantar millor l'empenta.

Per una altra part, la transformació d'un local en habitatge porta unes despeses i dificultats associades, a més d'uns beneficis econòmics posteriors, que compliquen molt la recuperació del local en un futur.

Cal recordar que actualment, en general, ja es poden convertir els locals en habitatges, sempre que es compleixi tota la normativa que li sigui d'aplicació.

Per tant, es proposa evitar augmentar la pressió tant de les zones amb més dèficit de locals comercials com en els carrers o espais d'alta activitat econòmica, ja que acaben esdevenint punts de centralitat i eixos de connexió molt utilitzats. Per poder identificar aquests espais hem realitzat una explotació de dades mapificant tots els locals que teníem llistats. Per això els següents plànols no pretenen ser una imatge real i actualitzada dels locals que estan en funcionament. El que ens transmeten aquestes imatges és una visió global per a la identificació dels espais on es concentren els locals. Els punts blaus representen els locals de restauració mentre que els punts vermells representen comerç, serveis, tallers...



Nucli de Pollença



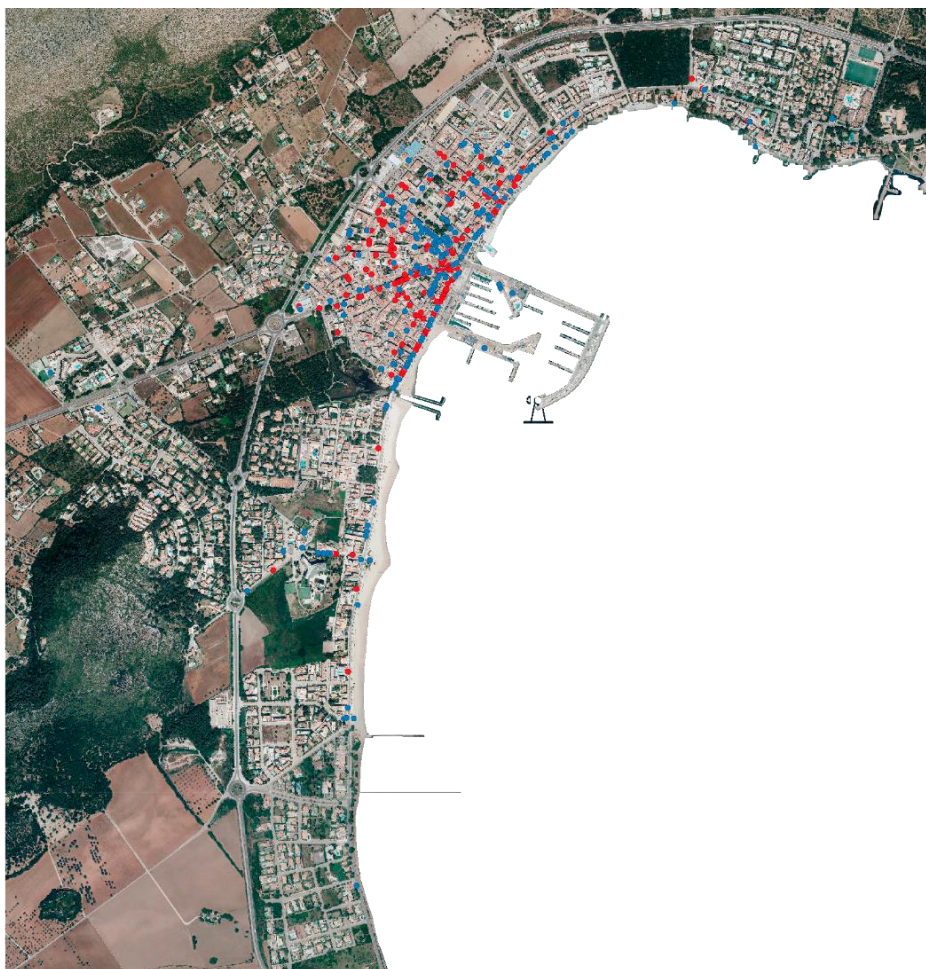
A nivell general es pot observar un desplaçament de l'activitat econòmica cap a la zona sud. Aquest efecte s'ha vist emfatitzat per la ubicació dels equipaments públics. Per tant, detectat aquest dèficit d'activitat i vista la tendència actual, caldria evitar incentivar la pèrdua del teixit comercial i de la restauració en aquesta zona que inclou part del centre històric i la zona del "camp".

Pel que fa a la zona protegida del PECH, podem trobar zones amb activitat econòmica elevada i una mescla d'usos que, si no genera zones excessivament saturades, enriqueix la convivència. Cal afegir la mateixa argumentació exposada a l'apartat de *la modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres* que advoca per la protecció de l'ambient arquitectònic actual. Per tant es proposa la no aplicació d'aquest punt en la zona del PECH.

Pel que fa a la resta de zones del nucli de Pollença en la imatge anterior podem observar com es marquen, atès a la intensitat de punts, els següents eixos: el c/ "Cecilio Metelo" (a partir del c/ del Puig de Maria i cap a l'Est), la Via Pollentia, c/ de Sant Domingo, via argentina, la plaça de ca les Monnares, c/ de Sor Flor Ricomana i el c/ de Tito Cittadini.



Port de Pollença



A nivell general, la concentració de locals s'assenta en el centre del Port qualificat de zona Intensiva. Per tant, atès al poc teixit comercial i de restauració que podem trobar a la resta de zones es proposa no aplicar la Disposició com a prevenció de la pèrdua d'activitat i pel manteniment dels locals existents. Recordar que la trama urbana d'edificis aïllats, amb manca de relació directa amb el carrer, no fomenta la creació d'un teixit comercial intens.

Per tant ens enfocarem en les zones qualificades d'Intensiva. Combinant el plànol anterior, on es marquen les vies d'alta activitat econòmica, i el planejament actual que determina alguns vials com a zones verdes o passos més pacífics es proposa no aplicar el decret en els següents espais i eixos: c/ de Joan XXIII, c/ Formentor (del c/ de Joan XXIII al c/ de Pere Melià), plaça Miquel Capllonch, c/ de Ponent, c/ de Mitjorn, c/ de Tramuntana, c/ de Ruben Dario, c/ Atilio Boveri, c/ Ecònom Torres, c/ de la verge del Carme i c/ de Sant Pere, el c/ de Vicenç Buades, el c/ de Sor Flor Ricomana i el c/ de Llevant.

Per una altra banda sembla coherent, tal i com s'ha exposat en els apartats anteriors, mantenir les illes del front marítim lliure d'interferències pel manteniment de l'activitat econòmica i la percepció del passeig marítim.

Per una altra part, especificar que on s'apliqui *la Disposició adicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres* el nou índex d'intensitat d'habitatge 1/60 afectarà als locals comercials. L'índex de densitat d'habitatge aplica, en general, a tot l'edifici. En Conseqüència, per tal de mantenir els eixos i els espais de més activitat



econòmica es proposa que la *Disposició addicional divuitena* no s'apliqui en les plantes baixes dels carrers i zones que es protegeixen en aquest apartat.

Cala Sant Vicenç



A la Cala Sant Vicenç, i també resultat d'una trama urbana composta majoritàriament d'edificis aïllats, hi ha pocs locals. Es proposa no afegir pressió immobiliària a les activitats econòmiques existents.

Recapitulació:

Un dels objectius és el manteniment del teixit comercial i de restauració del municipi de Pollença. Es preservaran les zones d'alta activitat econòmica amb la finalitat de mantenir els eixos i punts de centralitats rellevants. També es protegiran les zones amb més dèficit de locals comercials per aconseguir mantenir uns mínims d'activitat.

A la Cala Sant Vicenç per preservar l'activitat econòmica actual es proposa no aplicar la Disposició.



d. Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats.

La redacció d'aquest punt es transcriu a continuació:

1. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació de dotacional públic i que encara no hagi estat desenvolupat, es permet, a més de l'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge protegit en règim de lloguer.

L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta Llei, o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'índex d'intensitat d'ús és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra.

2. Per a les sol·licituds de llicència que es presentin en un termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, a parcel·les situades a sòl urbà amb una qualificació d'equipament privat i que encara no hagi estat desenvolupat, es permet, a més de l'equipament, l'ús residencial destinat a habitatge de preu limitat.

3. L'edificabilitat d'aquestes parcel·les és la mitjana de l'àmbit espacial homogeni, definit segons els punts 1.a) i 1.b) de la disposició addicional onzena d'aquesta Llei o l'actual que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'alçària màxima no pot superar l'alçària màxima permesa de la qualificació urbanística majoritària allà on s'ubica, o la que li assigna el planejament, si aquesta és superior. L'índex d'intensitat d'ús és d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable residencial de la parcel·la.

L'edificabilitat que s'ha d'assignar a l'equipament és, com a mínim, d'un 10 % de la nova edificabilitat que se li assigni a la parcel·la.

Sens perjudici de l'eficàcia immediata de les mesures, els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme, poden acordar no aplicar aquesta disposició, o bé exceptuar l'aplicació d'aquesta en aquells equipaments per raons paisatgístiques, de procedència, de mobilitat o qualsevol altra en què es justifiqui la no implantació d'habitatge protegit o de preu limitat en aquell àmbit

En el municipi de Pollença molts dels equipaments ja es troben desenvolupats però tot així encara hi ha alguns espais d'oportunitat.

Pel que fa a les parcel·les que siguin municipals i estiguin qualificades d'equipament es considera adient l'aplicació de la Disposició. En especial atenció a la parcel·la que s'ubica a Gotmar (marcada al següent plànol en verd) i que esta qualificada d'equipament esportiu on, un cop estudiada la zona i la viabilitat de la intervenció, hi hauria l'oportunitat d'incloure habitatge públic combinat amb els altres usos establerts.

Pel que fa a les parcel·les privades qualificades d'equipament en general no s'hauria d'aplicar la Disposició per evitar la pèrdua d'espai d'equipament o la densificació d'aquestes zones. No obstant l'anterior a continuació s'estudiaran tres zones privades qualificades d'equipament esportiu les quals no s'han desenvolupat. Dues estan situades a Llenaira i una a la Cala Sant Vicenç (marcades als següents plànols en vermell). L'objectiu es avaluar si hi ha un interès general per incentivar el seu desenvolupament i si l'augment d'habitatge i la disminució de l'espai de l'equipament pel qual el planejament havia fet la reserva és adequat.





Les parcel·les de Llenaira, tenen una dimensió aproximada de 5.000 m² i estan qualificades d'Equipament Esportiu DP4 i DP6. Per aquesta qualificació el Pla General estableix:

1. Destinada a instal·lacions esportives de l'aire lliure.
2. Parcel·la mínima 5.000 m²
3. Altura reguladora de les edificacions complementaries: 6 m (pb+ 1pp).
4. Edificabilitat de les edificacions complementaries, inclosos vestuaris: 0,2 m³/m².
5. Ocupació màxima de les edificacions complementaries 5%.
6. Separacions 5 m

La zona de qualificada d'Equipament Esportiu DP7 de la Cala Sant Vicenç en el Pla General s'estableix:



1. Destinada a instal·lacions esportives de l'aire lliure. S'hauran de destinar, com a mínim, 1.400 m² de superfície de parcel·la a equipaments complementaris.
2. Parcel·la mínima 6.230 m²
3. Altura reguladora de les edificacions complementaries: 4,5 m (pb).
4. Edificabilitat de les edificacions complementaries, inclosos vestuaris: 0,05 m³/m².
5. Ocupació màxima de les edificacions complementaries 5%.
6. Separacions 4 m

Pel que fa a les dues zones qualificades d'equipament a Llenaira ens trobem amb unes superfícies considerables que estan envoltades d'una trama urbana consolidada d'edificis unifamiliars aïllats o plurifamiliars aïllats. Són dues peces de caràcter urbà on el seu desenvolupament ajudaria a cohesionar el teixit i és patent, atesa la falta de transformació, que la inversió privada no ha estimat viable el seu desenvolupament com a equipament esportiu.

No obstant l'anterior, cal remarcar que la zona no disposa d'uns serveis bàsics de proximitat, que l'activitat econòmica és molt baixa i que són les dues úniques reserves d'equipament per a una zona extensa. Per aquest motiu no es veu apropiat generar un creixement significatiu de població, sense les mesures correctores oportunes, en una zona en dèficit d'equipaments, de serveis, d'activitat econòmica i mobilitat aniria en detriment de la qualitat de vida dels habitants del Port de Pollença. A més les reserves d'equipament podrien ser imprescindibles en una futura revisió del Pla General.

Pel que fa a la zona qualificada d'equipament de la Cala Sant Vicenç, a diferència dels casos anteriors, s'ubica en la perifèria i no es troba envoltada de la trama urbana. Ni previsió després de la desclassificació de sòl adjacent. A més, juntament amb una zona verda, actualment generen una transició entre la muntanya i la urbanitat, ja que l'equipament esportiu preveu poca ocupació, edificacions de planta baixa i instal·lacions esportives a l'aire lliure. Cal assenyalar també que a la Cala Sant Vicenç hi ha molt poques reserves d'equipament i que l'increment de població que pot suposar la modificació del planejament, sense una reflexió més global, pot desestabilitzar els serveis actuals.

Recapitulació:

Es proposa aplicar la *Disposició addicional vintena* en totes les parcel·les públiques qualificades d'equipament.

Es proposa no aplicar *Disposició addicional vintena* en les parcel·les de titularitat privada qualificades d'equipament.

III. CONCLUSIÓ

Amb l'argumentació anterior s'emet la següent proposta:

Aplicar o no aplicar les següents Disposicions addicionals de la LUIB establertes en el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, en les següents condicions:

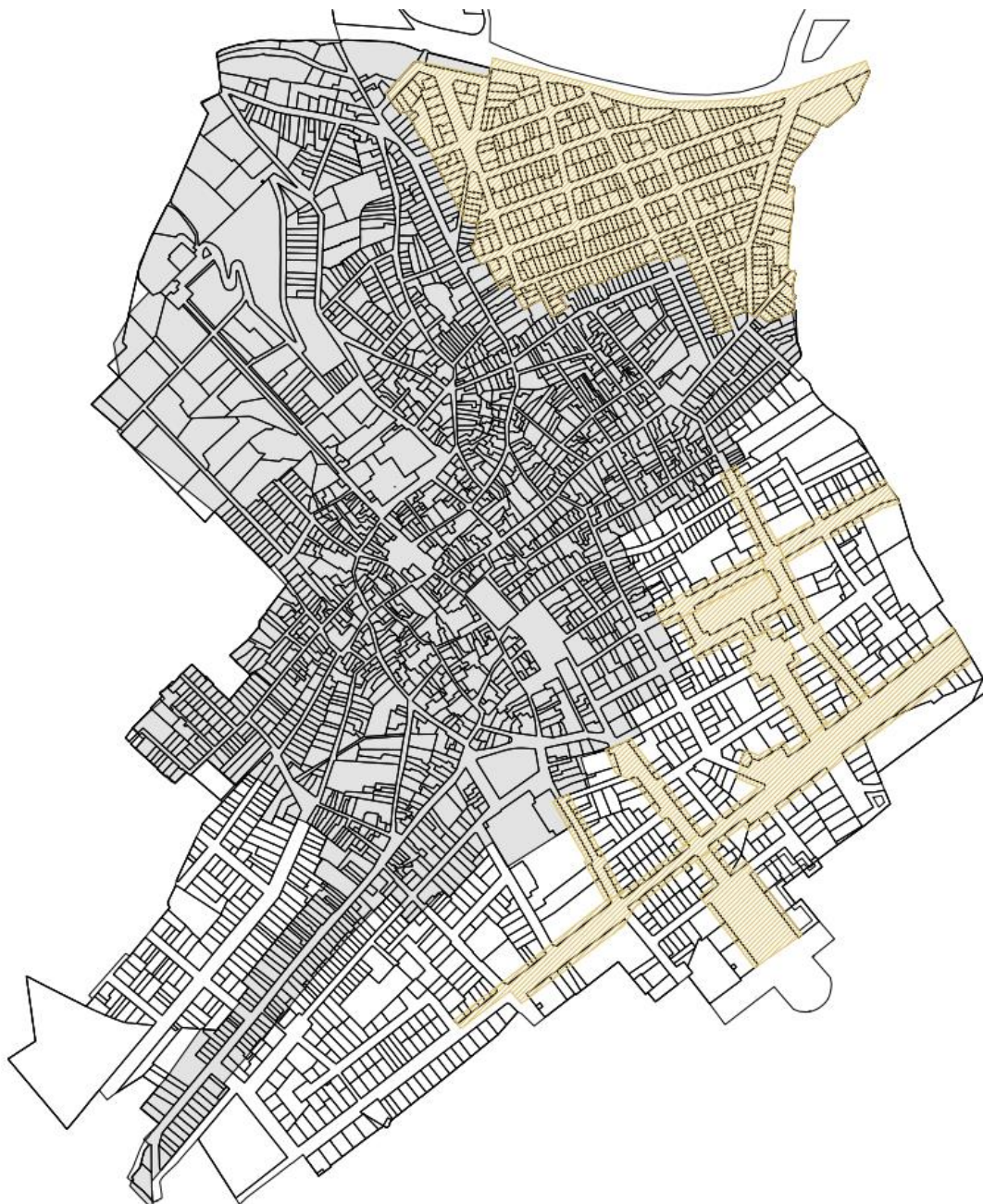
1. *Aplicar la Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges* en el nucli de Pollença i a l'àmbit definit en el Port de Pollença per una línia discontinua vermella. No obstant l'anterior, no serà d'aplicació en els locals que es situïn en el Centre Històric o donin front a les zones o carrers marcats en el plànol amb una trama groga. Tampoc s'aplicarà en els edificis integrats en el catàleg de patrimoni (aprovat inicialment).



Port de Pollença



Nucli de Pollença



- **Justificació:**

Actualment es poden convertir els locals en habitatge si es compleixen el planejament actual i les condicions d'habitabilitat, a més d'altra normativa que li pugui ser d'aplicació.

En general es pretén conservar l'activitat econòmica del municipi i evitar que la pressió immobiliària expulsi els comerços i les activitats econòmiques més vulnerables.

Per una altra part es fomenta la preservació de l'ambient arquitectònic i el manteniment dels locals en els eixos de connexió i els punts de centralitat, ja que els locals poden generar comunitat i ajudar a percebre un millor espai públic en temes de seguretat, il·luminació...



Pel que fa al nucli de Pollença no s'aplica la Disposició en els següents punts:

- En el centre històric, per evitar generar infrahabitatge, atès al teixit urbà existent, i pel manteniment de l'ambient arquitectònic de la zona.
- En la zona del "Camp", l'activitat en aquesta zona és deficient atès a que els locals comercials ha anat desplaçant-se cap al sud.
- En les següents vies, que a més de contenir bona part de l'activitat econòmica actual, esdevenen eixos connexió:
 - El c/ de Santo Domingo, que connecta des de Can Conill fins el Calvari.
 - La Via Pollentia, i la seva plaça, són una de les entrades de Pollença i tenen continuïtat amb el c/ Alcúdia fins arribar a la plaça Major.
 - La Via argentina, que connecta la plaça de Ca les Monnares amb el c/ de "Cecilio Metelo" i les zones d'aparcament.
 - El c/ de Tito Cittadini, que és la continuïtat del c/ Sant Jordi passant per la Plaça de Ca les Monnares.
 - El c/ de Sor flor Ricomana i el c/ de Munar que connecten l'aparcament (que es convertirà en escoleta) amb la plaça major passant per la plaça Ca les Monnares.
 - El c/ de "Cecilio Metelo" (des del c/ puig de Maria) que vertebrada i connecta gran part dels eixos anteriors i recull l'afluència de diferents equipaments i aparcaments dissuasius.
- En la Plaça de Ca les Monnares, ja que és un dels espais públics més grans del nucli de Pollença, a on l'activitat té un paper important per a la qualitat de l'espai públic.

Pel que fa al Port de Pollença no s'aplica la Disposició en els següents punts:

- En els edificis aïllats, o situats en zones de residencial extensiu segons el PGOU, per la preservació de la poca activitat que hi ha en aquest tipus d'ordenació urbana.
- En la primera línia per tal de protegir la façana marítima.
- En els següents eixos, que a més de contenir bona part de l'activitat econòmica actual també esdevenen com a eixos de connexió:
 - El c/ Joan XXIII, una de les entrades principals del Port i que connecta amb altres eixos vertebradors com el c/ Formentor.
 - El c/ Formentor (fins al c/ Pere Melià), eix de gran activitat econòmica i que fa de transició entre la primera línia i la resta del nucli de Port de Pollença.
 - El c/ Tramuntana, que forma l'entrada directa a la Plaça Miquel Capllonch.
 - El c/ de Rubèn Dario, suposa la connexió des de l'estació a el mar, passant per la plaça Miquel Capllonch.
 - El c/ de Vicenç Buades (fins al c/ Méndez Núñez), que recull la pastilla d'equipaments i és un dels eixos més amples que recorre tot el port paral·lel al mar.
 - El c/ Roger de Flor (fins al c/ Méndez Núñez), com el c/ de Vicenç Buades, recorre el port i connecta el c/ de Joan XXIII i l'aparcament municipal.
 - El c/ de Llevant, que connecta el col·legi Miquel Capllonch amb el mar passant per l'aparcament municipal i cosint els eixos paral·lels al mar detallats anteriorment.
- En els carrers per a vianants per mantenir la seva idiosincràsia i intentant fomentar una bona relació entre la percepció de l'espai públic i l'activitat econòmica.

Per poder fer afectiva la protecció de l'activitat econòmica no només s'hauran de tenir en compte els àmbits detallats en aquest apartat sinó que també en el següent. En cas contrari es generaria una contradicció ja que una Disposició admetria convertir els locals en habitatge, amb l'aplicació del nou índex 1/60 (1 habitatge per cada 60 m de superfície edificable), i l'altra no.



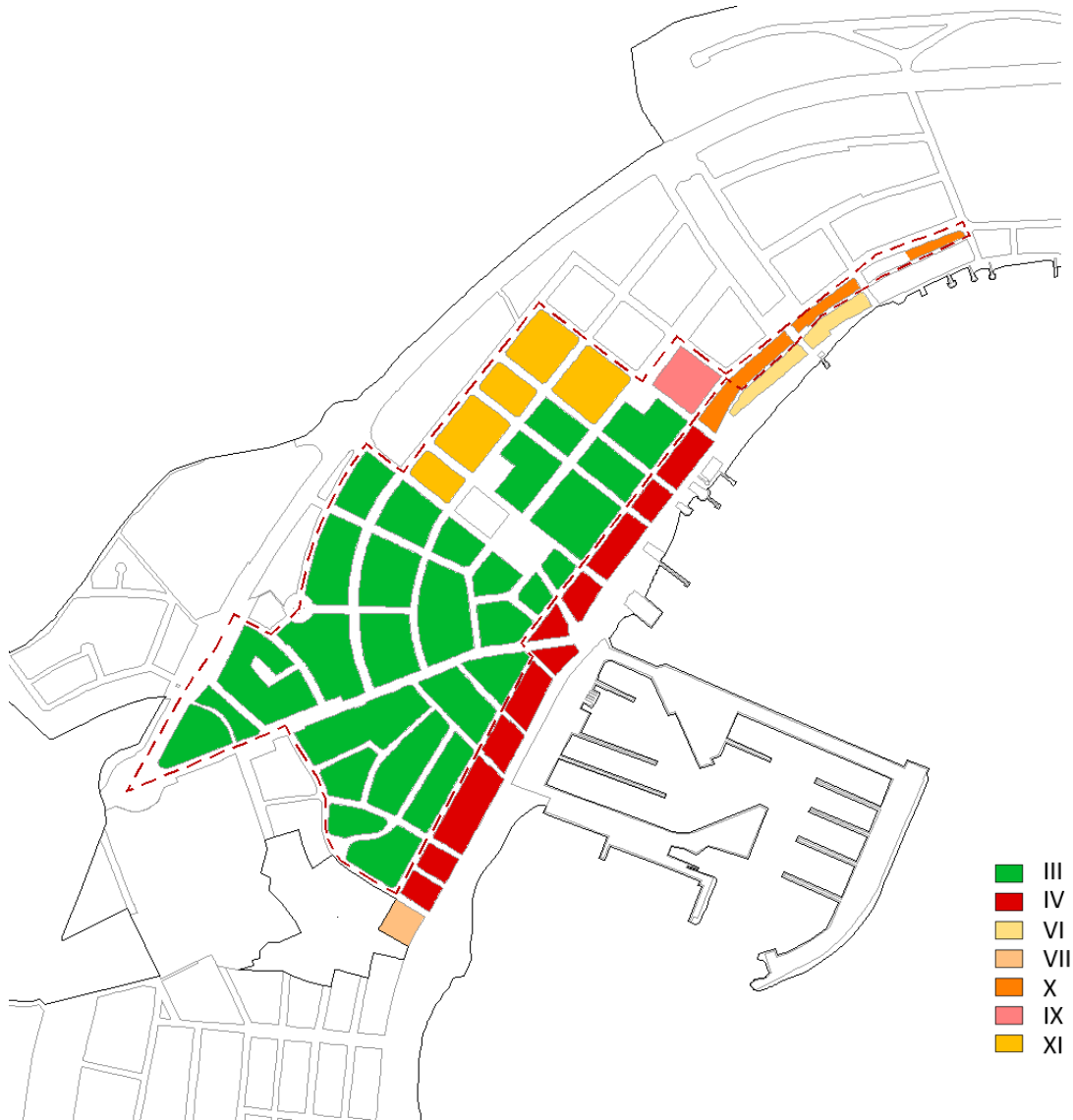
Pel que fa a la Cala Sant Vicenç, no s'aplicarà aquesta disposició per evitar la pèrdua actual d'activitat que en alguns casos és insuficient.

2. Aplicar la *Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres en els següents àmbits. Dins aquests àmbits no s'aplicarà aquesta Disposició en les plantes baixes que donin front a carrers i espais on tampoc s'aplicarà la Disposició addicional dissetena segons el punt anterior. No s'aplicarà en els edificis integrats en el catàleg de patrimoni (aprovat inicialment).*

- En la zona Intensiva V del nucli de Pollença (marcada en vermell en el següent plànol)



- En la zona Intensiva III, IX, X i XI del Port de Pollença (encerclada amb una línia vermella discontinua en el següent plànol).



- **Justificació:**

El planejament actual estableix una densitat d'habitatge d'1/200 (1 habitatge per cada 200 m2 de superfície construïda) en la majoria de les zones qualificades d'Intensiva. És una densitat baixa que afecta a l'execució del planejament en aquestes zones. Aplicar la Disposició pot ser una oportunitat per crear habitatge de preu limitat, sobretot al Port, en una àrea on es concentren els serveis urbans i els equipaments que haurien de fer front a la nova demanda.

Pel que fa a la resta de zones d'Intensiva no s'aplicarà la Disposició o bé perquè tenen una densitat d'habitatge més alta, com és el cas de la zona Intensiva II situada en el nucli de Pollença, o bé perquè es tracta de la primera línia marítima on la modificació d'aquest paràmetre podria suposar una alteració significativa en la percepció del paisatge urbà existent.



Pel que fa a la resta de zones residencials, les zones urbanes extensives corresponents a edificis unifamiliars i plurifamiliars aïllats, no es proposa l'aplicació de la disposició ja que disposen d'una densitat d'habitatges coherent amb el teixit urbà que construeixen. Són àrees amb una repercussió baixa d'equipaments, serveis i zones verdes per habitant.

Pel que fa al centre històric del nucli de Pollença l'aplicació de la disposició incentivaria la divisió d'edificis afectant a l'ambient arquitectònic actual i es probable, atès a la dimensió del parcel·lari i a l'estructura de carrers, que molts d'habitatges no tinguessin unes condicions òptimes per habita.

Per tal de poder mantenir un teixit comercial adequat i amb la mateixa argumentació exposada a la Disposició dissetena, no s'aplicarà en les plantes baixes que donin front a eixos i espais amb una concentració alta d'activitat i que suposin eixos importants d'interconnexió.

3. Aplicar la *Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats* en els terrenys de titularitat municipal o pública. No aplicar la *Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipaments públics i privats* en els terrenys de titularitat privada.

- Justificació:

En general la pèrdua d'equipament, tot i que encara no s'hagi desenvolupat, és una reducció de les reserves d'espai per al benefici de la població. Per tant, abans d'intervenir-hi seria necessari una reflexió ampla sobre la quantitat d'equipament necessària en l'entorn i els nous habitatges que pot assumir la zona. Atès a que aquesta Disposició marca unes condicions específiques difícils d'equilibrar en els diferents entorns, es proposa que no s'apliqui en els edificis privats i s'apliqui en els edificis públics ja que l'Ajuntament podrà valorar el grau d'aplicació, amb estudis més concrets sobre la viabilitat de la intervenció i l'afectació en l'entorn. D'aquesta manera es determinarà quin és el grau idoni de desenvolupament de l'equipament tot compatibilitzant-lo amb els possibles nous habitatges.

Dels terrenys municipals cal prestar especial atenció a la parcel·la que s'ubica a Gotmar, d'uns 18.000 m² i que esta qualificada d'equipament esportiu on, un cop estudiada la zona i la viabilitat de la intervenció, hi hauria l'oportunitat d'incloure habitatge públic combinat amb els altres usos establerts.

Dels terrenys privats podem destacar per falta de transformació, dues parcel·les que es situen a Llenaira, les quals estan envoltades per la trama urbana, i una a la Cala Sant Vicenç. En aquestes zones l'aplicació de les condicions la Disposició suposaria la pèrdua de les reserves d'equipament, que actualment ja són escasses en aquestes àrees i que podrien ser imprescindibles, degut a la seva ubicació, en futures reflexions sobre el planejament. Cal exposar que un creixement significatiu de població, sense les mesures correctores oportunes, en una zona en dèficit d'equipaments, de serveis, d'activitat econòmica i mobilitat aniria en detriment de la qualitat de vida dels habitants actuals.

4. No aplicar la Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçària.

- Justificació:

En la zona del centre històric, el Pla Especial treballa els fronts de carrer per preservar l'ambient arquitectònic de la zona amb les seves singularitats, per tant, la modificació d'aquests



paràmetres hauria d'anar precedida d'un estudi paisatgístic i patrimonial superior. Similar és el cas de la façana marítima, on el paisatge urbà té una repercussió molt elevada i ha passat a formar part de la memòria col·lectiva de la població, es raonable pensar que la seva modificació ha d'anar precedida d'un estudi paisatgístic global.

Pel que fa a l'altura de a resta d'edificacions del municipi no s'observen alteracions significatives que puguin promoure l'aplicació de la Disposició per a la homogeneïtzació d'altures prescindint del planejament actual. De fet les alteracions detectades, en la majoria dels casos, són conseqüència de la falta d'execució del PGOU.

Publicar en el BOIB, en un dels diaris de major circulació de l'illa i en el taulell i la seu electrònica municipal (www.ajpollenca.net), restant a disposició de qualsevol persona que vulgui examinar-lo, sense perjudici de la seva eficàcia immediata.

És quant té a bé informar el coordinador d'urbanisme al corresponent a l'Ajuntament Ple valorar l'interès de la modificació proposada i la seva conveniència.

Pollença, en data de la signatura electrònica.

