

Exp. Ges núm.: 22/2026
Promotor: Ajuntament de Pollença

Assumpte: Informe jurídic i de procediment en relació a la modificació puntual, si procedeix, del PGOU local, referida a la nova formulació de la norma 115 “Zona de Serveis”, amb especial incidència a l’ordenació relativa a l’àmbit de la concreta Zona de sòl qualificat d’Indústria Artesanal (IA), comunament denominat “Can Berenguer”.

I.- Antecedents:

1r. En sessió ordinària celebrada en data 30.01.2025 (Exp. Ges. núm.: 325/2025), el Ple de la Corporació adoptà l’acord relatiu a la suspensió potestativa d’instruments de desenvolupament i llicències en l’àmbit de “Can Berenguer” (BOIB núm.: 15 de data 01.02.2025), amb l’objectiu de preservar la imatge d’entrada a Pollença en aquest punt i garantir la protecció arquitectònica i paisatgística dels tres únics edificis existents, comunament coneguts com “Teixits Vicenç”, “Mobles Paco” i “Mestre Paco”, tot de conformitat amb els arguments exposats en la memòria justificativa elaborada en data 23.01.2025 per part del Coordinador de l'àrea d'Urbanisme, als efectes d' explicar, argumentar i fonamentar la oportunitat i conveniència de la suspensió adoptada, assumida íntegrament en l’acord adoptat a l’efecte per la Corporació local.

2n. En data del mes de gener d’enguany, el tècnic arquitecte competent expressament contractat per a l’elaboració de la documentació tècnica necessària per a formalitzar la modificació de planejament pretesa, Sr. Jaume X. Luis Salas, ha fet entrega de la documentació corresponent, signada en data 06.01.2026 i conformada concretament pels documents següents: (i) *memòria informativa i justificativa*, (ii) *plànols d’informació i ordenació*, (iii) *normes urbanístiques modificades*, (iv) *estudis econòmics* (estudi econòmic financer, que a l’hora incorpora la sostenibilitat i viabilitat econòmica) i, finalment també, (v) *informe tècnic justificatiu de no subjecció de la modificació pretesa a avaluació ambiental estratègica*, en els termes que disposa l’article 12.5 del D.Leg. 1/2020, de 28 d’agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’avaluació ambiental de les I.B.

3r. En data 19.01.2026 l’arquitecta municipal ha emès Informe tècnic de supervisió adverant, en l’aspecte formal, que la documentació abans dita s’ajusta a l’exigida per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d’urbanisme de les I.B., per a la seva tramitació, i posant de manifest en quan a l’aspecte substancial o de contingut que, per una banda i en un sentit genèric, la modificació confereix nova redacció a la Norma 115 del PGOU, en el sentit d’afegir als actuals (quatre) epígrafs existents: 1. “Definició”, 2. “Zones”, 3. “Condicions de Volum” i 4. “Règim d’usos permesos”, els nous (tres) epígrafs següents: 5. “Condicions específiques de vegetació i arbrat”, 6. “Condicions d’implantació”, 7. “Condicions d’integració paisatgística”, mentre que per altra banda, s’atorga nova redacció a l’Ordenança particular que regula la concreta Zona “Indústria Artesanal” (IA) corresponent a l’àmbit de Can Berenguer, essent coherent amb la finalitat de preservar la imatge d’entrada a Pollença per “Can Berenguer”, tota vegada que la modificació proposada manté els usos vigents, no altera l’estructura general del planejament ni modifica l’aprofitament urbanístic, a l’hora que estableix condicions específiques de volumetria, façanes, cobertes i materials per



evitar substitucions descontextualitzades i assegurar una evolució coherent i integrada del conjunt.

Correspon als serveis jurídics municipals assenyalar la legislació aplicable i en compliment d'aquest deure, adequar-hi les actuacions.

Legislació aplicable

- Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de Bases de Règim Local.
- RDLeg. 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLS/15).
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les I.B.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B. (LUIB).
- Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Fonaments i consideracions de dret:

Primer.- És sabut que el caràcter indefinit del Planejament i la seva vocació general de permanència no impliquen que aquesta hagi de mantenir una ordenació inalterable en el temps, desconexada de les noves i futures necessitats territorials i urbanístiques, perpetuant ordenacions obsoletes, errònies o fins i tot perjudicials a l'interès públic i privat (com exposa la STS de data 23.01.1996).

L'administració urbanística disposa d'àmplia i profunda discrecionalitat en l'elecció del model de desenvolupament territorial i configuració del planejament general (per totes, STS de data 09.09.1997) i, dins aquest marc, amb la imprescindible motivació i justificació pel que fa a la conjunció envers el interès general i els principis de bona administració, per aconseguir la major ordenació urbanística possible (il·lustrativa en aquest sentit la sentència del T.S. de data 09.02.1985).

Aquesta necessària interrelació entre l'interès general i la nova ordenació proposada troba reflex en l'àmbit normatiu urbanístic autonòmic en l'article 59.3 de la pròpia LUIB quan disposa que "*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 (...)*".

A la vista dels *Antecedents* exposats, queda palesa la concurrència de l'oportunitat i conveniència de la modificació puntual de Planejament pretesa, tota vegada que abasta la preservació de la identitat i trets característics de les edificacions existents en l'únic àmbit del sòl urbà de Pollença que ostenta qualificació de Indústria Artesanal (IA), a l'hora que aconsegueix compatibilitzar dita conservació patrimonial amb el manteniment dels usos comercials i la continuïtat de l'activitat econòmica, ja que no introdueix canvis en la classificació ni en la qualificació, mantenint-se els usos i aprofitaments



funcionals i la vocació comercial de la zona, afavorint la seva viabilitat i manteniment concordes amb l'entorn en què es desenvolupen.

Segon.- En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article 58 de la LUIB.

D'acord amb apartat 4rt. de l'article 59 de la LUIB, 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.

Pel que fa al procediment per a la modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic, de conformitat amb l'art.59.1 de la LUIB, aquesta s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions de la mateixa que en regeixen la formulació, previsió que comporta un reenviament a la regulació continguda en el Capítol II del seu Títol II relativa a la *formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic*, havent de fer menció expressa dels articles 54 i 55 que tot seguit en la seva part bastant literalment es transcriuen:

Article 54

Competències en l'aprovació del planejament

1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei.

Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

- a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.
- b) Els plans d'ordenació detallada, les seves revisions i les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.
- c) Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Article 55

Tramitació del planejament

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arran de les determinacions transcrits, es menester posar de manifest respecte a la **naturalesa de la modificació proposada** que aquesta revesteix els trets propis d'una modificació no estructural i sí detallada, atès les definicions d'una i altra classe de determinacions reproduïdes en els articles 37 i 42 de la LUIB, respectivament, idò disposa la regulació detallada de les condicions i usos de l'edificació i les normes urbanístiques (art.42.1.d i g.) de la LUIB i no es tracta d'assenyalar usos globals majoritaris (art. 37.b) de la LUIB, ni d'establir normativa general per a altres categories



de sòl (art. 37.h) de la LUIB, si bé no obstant s'haurà d'estar a l'informe preceptiu de l'administració insular que determinarà la naturalesa de la modificació proposada d'acord amb l'art.55.6 de la LUIB.

Respecte els **informes** que s'hauran de demanar de les **administracions** o els ens estatals, autonòmics o insulars, les **competències** dels quals **es puguin veure afectades**, cal fer menció –entre d'altres- dels informes i/o autoritzacions que preveu la normativa sectorial de Carreteres (art. 8.3 de la Llei autonòmica 5/1990) en motiu de l'afecció de la modificació proposada a les carreteres Ma-2200 en el tram Pollença-Port de Pollença i Ma-10 en el tram Pollença-Lluc, com per altra banda la legislació hidràulica (art. 25.4 del RDLeg. 1/2001, que aprova el TRLA, i concordants del RDPH) envers la zona de policia del torrent de Sant Jordi, i així mateix també l'informe que per a l'aprovació definitiva preveu l'art.18 de la Llei 3/2006, de 30 de març, de Gestió d'emergències de les I.B.

Finalment, en quan a la **documentació** els plans generals es formalitzen mitjançant els documents relacionats a l'art.38 de la LUIB següents:

- a) La memòria informativa i justificativa del pla, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en la mateixa llei.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori
- c) Les normes urbanístiques generals.
- d) Els estudis econòmics, havent de significar en aquest punt que la modificació pretesa no altera l'Estudi Econòmic Financer i a l'hora justifica la no necessitat d'informe de sostenibilitat econòmica que preveuen l'art.38 de la LUIB, l'art.40 del RLUIB i concordant estatal l'art. 22.4 del RDL 7/2015 (TRLR) amb la finalitat de ponderar l'impacte de les actuacions programades en la Hisenda Pública local, perquè la modificació pretesa no comporta alterar cap sector de gestió urbanística.
- e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial, la qual cosa ens remet a les previsions del D.Leg. 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les I.B.

Tercer.- Atès el que disposa l'article 54 de la LUIB parcialment transcrit en l'ordinal anterior pel que fa a la competència per a l'aprovació de la modificació de planejament objecte del present informe, a aquest efecte, per remissió de l'article 21 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (LMRLIB), l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL), el Ple de la Corporació és l'òrgan competent, exigint-se el quòrum de majoria absoluta perquè prosperi la proposta (art. 47.2.II) LRBRL.

És quant tenen a bé informar els serveis jurídics que subscriuen, corresponent a l'Ajuntament Ple valorar l'interès de la modificació proposada i la seva conveniència.

Pollença, en data de la signatura electrònica
T.A.E (jur.)
Joan Jiménez Ignacio



D'acord amb l'article 3.4 del RD 128/2018, de 18 de març, de règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional, qui subscriu emet NOTA DE CONFORMITAT al present informe jurídic.

La Secretària,
Francisca M. Adrover Cànaves

