



CERTIFICAT

| EXPEDIENT NÚM. | ÒRGAN COL·LEGIAT | DATA DE LA SESSIÓ |
|----------------|--|-------------------|
| 22/2026 | Comissió Informativa Permanent General | 23/01/2026 |

Francisca M. Adrover Cànaves, secretària de l'Ajuntament de Pollença (Illes Balears),

CERTIFIC:

Que la Comissió Informativa Permanent General, en sessió celebrada en la data a dalt indicada, va acordar dictaminar els acords que es contenen a la proposta del següent contingut literal:

3. EXPEDIENT 22/2026. PROPOSTA D'APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 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'INDUSTRIA ARTESANAL (IA), COMUNAMENT DENOMINAT "CA'N BERENGUER"

Favorable

Tipus de votació: Ordinària

A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 3, Absents: 1

FETS I FONAMENTS DE DRET

▫ Atès que 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 "Ca'n 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.

▫ Resultant que 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.

▫ Vist que 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 "Ca'n Berenguer", essent coherent amb la finalitat de preservar la imatge d'entrada a Pollença per "Ca'n 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.

▫ Vist el corresponent informe jurídic i de procediment emès pel tècnic de l'àrea municipal competent –amb expressa nota de conformitat de la secretària-, tot assenyalant aquest darrer la legislació aplicable i constatant respecte a la sol·licitud de modificació de PGOU pretesa -literalment- el següent:

".../... 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, desconexedora 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 per 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 aconseguix 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”.

▫ Atès, finalment, el que disposa l'article 54 de la LUIB pel que fa a la competència per a l'aprovació de la modificació de planejament objecte de la present proposta, 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.

Vista la proposta de resolució PR/2026/135 de 19 de gener de 2026.

RESOLUCIÓ

Primer. Aprovar inicialment la modificació puntual 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 “*Ca'n Berenguer*”, reproduïda en la documentació tècnica elaborada a l'efecte en data 06.01.2026 per tècnic arquitecte competent, Sr. Jaume X.Luis Salas, i composada concretament de : (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; el conjunt de tot plegat íntegra i degudament validat pels serveis municipals després de ser contrastats amb les normes i Plans d'aplicació i amb l'interès públic.

Segon. Sotmetre a informació pública l'expedient administratiu de referència, al costat de tota la documentació descriptiva i gràfica esmentada en l'ordinal anterior i resum executiu, per termini de trenta (30) dies, mitjançant anunci en el BOIB (fent constar el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació), la seu electrònica municipal (www.ajpollenca.net) i, en llaures a la major difusió, en un dels diaris de major circulació de l'illa i en el taulell municipal, restant a disposició de qualsevol persona que vulgui examinar-lo. Durant el mateix termini es podran formular les al·legacions pertinents.





Tercer. Sol·licitar, si escau, durant el termini d'informació pública abans dit, informe de cada una de les administracions o de les entitats les competències de les quals es puguin veure afectades, i en tot cas l'informe previ per a l'aprovació definitiva de l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca, en el tràmit que disposa el primer paràgraf de l'article 55.6 de la LUIB.

Quart. Fer constar que el present Acord comporta la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies, que entrin en contradicció amb la modificació de planejament inicialment aprovada.

I, perquè consti, expedesc aquest certificat d'ordre i amb el vistiplau del batle-president a l'efecte d'eleva la proposta a la consideració del Ple, de conformitat amb el Dictamen formulat per la Comissió Informativa corresponent.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

