

EXP. NÚM.	5633/2025
PROMOTOR	Ajuntament de Pollença
TIPUS	Gestió urbanística
OBJECTE	Projecte de reparcel·lació de la urbanització de "La Font"
LOCALITZACIÓ	Urbanització de "La Font", Pollença.

INFORME TÈCNIC ÀREA D'URBANISME

I. Antecedents

A. La Urbanització de La Font prové de l'execució incompleta dels projectes de "Plan General Parcial de La Huerta de La Font", aprovats definitivament per l'antiga Comissió Provincial d'Urbanisme (CPU) en sessió de dates 07.11.1962 i 02.10.1964, respectivament, essent promotor el Sr. Andrés Vidal Llabrés; així com del projecte de "Plan General Parcial, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de la Ampliación del Polígono de "La Font", aprovat definitivament per dita Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de data 29.12.1971.

B. En el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 14.09.1990 (PGOU/90) es van classificar els terrenys com a sòl urbà, per trobar-se consolidat per l'edificació, però sense que existís aquesta mateixa consolidació a la urbanització, amb serveis urbanístics bàsics deficients com són l'aigua potable, l'enllumenat públic i la xarxa de subministrament elèctric o inexistents, com la xarxa de sanejament al estar previst el funcionament al PP amb fosses sèptiques; amb una xarxa viària amb seccions incomplertes i sense que s'haguessin materialitzat les cessions obligatòries. Es va englobar tota la superfície en un sol polígon, preveient inicialment el sistema de compensació, amb el deure els propietaris d'assumir el cost de les obres i de realitzar les cessions obligatòries per a zones verdes, espais lliure i vials, dins el primer quadrienni.

C. En data 05.05.1994, el Ple de l'Ajuntament va adoptar l'acord de modificar l'article 6.2 del Programa d'Actuació del PGOU/90, substituint l'instrument de gestió de delimitació d'un polígon d'actuació en sòl urbà a executar pel sistema de compensació d'una sèrie d'urbanitzacions, La Font inclosa, per la utilització dels mecanismes prevists en el Decret autonòmic 38/1987, de 4 de juny, de Recepció d'Urbanitzacions, amb la finalitat de que les entitats promotores de les urbanitzacions es fessin càrrec de les seves obligacions i, en el cas de que existís manifesta impossibilitat, es poguessin recepcionar per una banda els terrenys de cessió obligatòria i per altra banda completar els serveis pendents o deficients emprant en aquest cas, d'acord amb l'article 11 del Decret 38/1987, el sistema de cooperació.

D. S'ha iniciat la tramitació de la recepció dels terrenys de cessió obligatòria de la urbanització de "La Font", que s'emmarca en el procediment establert a l'article 227.2, relatiu a la recepció d'ofici o a instància de les persones afectades, de la Secció 1a "Cessió i recepció de les obres d'urbanització", del Capítol II anomenat "La conservació d'obres i construccions" del Reglament de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears. Consta la publicació en el BOIB, núm. 168, de 20.12.2025, de la citació per a l'inici de l'expedient de recepció dels terrenys de la urbanització, de la representació de la persona promotora responsable d'efectuar la corresponent cessió de les obres d'urbanització a



l'Ajuntament, el difunt Sr. Andrés Vidal Llabrés, per termini d'un (1) mes. També consta a l'expedient la notificació de dita citació als hereus coneguts.

E. Consta registre d'entrada, RGE 2025-E-RE-11618, de dia 24.12.2025 i completació posterior amb registre d'entrada RGE 2026-E-RE-934, de dia 30.01.2026, mitjançant el qual es presenta la documentació del projecte de reparcel·lació de la urbanització de "La Font" signat per l'arquitecte Antoni Ramis Ramos i que conté la següent documentació :

- a. Memòria i fitxes de gestió (RGE 2026-E-RE-934)
- b. Annex I Descripció de els parcel·les d'origen (RGE 2026-E-RE-934)
- c. Annex II Descripció de els parcel·les resultants (RGE 2026-E-RE-934)
- d. Annex III Càlcul dels costos provisionals d'urbanització (RGE 2026-E-RE-934)
- e. Annex IV Percentatge de participació de les parcel·les resultants (RGE 2026-E-RE-934)
- f. Planimetria (RGE 2025-E-RE-11618)

II. Fonaments de dret. Normativa d'aplicació

- Pla General d'Ordenació Urbana, en endavant PGOU90. Acord aprovat el 14/09/90. BOIB 16/11/90
- Adaptació PGOU90 al Pla d'Ordenació de l'Oferta Trística, en endavant POOT (Excepte Formentor). Acord aprovat 05/05/08. BOIB 14/06/08
- Compliment de prescripcions adaptació PGOU90 al POOT. Acord 13/04/012. BOIB 10/05/12.
- Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears.
- Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca (BOIB núm.: 51, de 22 d'Abril de 2023), en endavant RLUIB.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm.: 261, de 31 d'octubre de 2015), en endavant TRLSiRU.

III. Autoritzacions i informes previs exigits

- No són preceptius informes ni autoritzacions prèvies.

IV. Valoració

A. El projecte de reparcel·lació conté la següent documentació:

- Memòria
- Descripció de les finques aportades
- Descripció de les finques resultants





- Càlcul dels costos provisionals d'urbanització
 - Càlcul de les quotes de participació de cada propietari
 - Compte de liquidació provisional
 - Documentació gràfica
 - o Plànol de situació del sector o àmbit d'actuació urbanística.
 - o Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament
 - o Plànol de finques aportades
 - o Plànol de finques resultants i adjudicacions
- B. El sistema actual d'execució és per cooperació.
- C. El projecte incorpora el contingut que s'estableix a la normativa urbanística, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears i el seu Reglament, i és coherent amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença aprovat el 14/09/90 (BOIB 16/11/90)
- D. L'objecte del Projecte de reparcel·lació de la urbanització de la Font és la reparcel·lació econòmica per a repartir les càrregues de la urbanització emparat amb l'article 78 *La reparcel·lació* de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears i amb l'article 162 *Reparcel·lació econòmica de seu reglament*.
- E. Les càrregues es reparteixen entre els titulars de les finques tenint en compte les dues qualificacions urbanístiques (UA3 i UA4) del plànol d'ordenació de sòl urbà 4.5, corresponent a la Font, del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença; tal com s'indica a l'apartat 10 del projecte de reparcel·lació, relatiu al criteri de valoració seguit.

V. Conclusió

D'acord amb les qüestions argumentades en els apartats anteriors, es valida el projecte de reparcel·lació de la Font, i es conclou que la documentació objecte d'aquest informe compleix amb la normativa que li és d'aplicació, es coherent amb l'objectiu perseguit i, en conseqüència, s'informa favorablement.

