

Exp. Ges. núm: 1926/2022

PROMOTOR: Club del Sol Pollensa, S.A.

ASSUMPTE: Aprovació definitiva de projecte (refós) d'urbanització del Pla Parcial (modificat) del sector urbanitzable P.T. (programat transitori) – 5 “Club del Sol” del PGOU local.

Informe jurídic

Examinat l'expedient dalt referenciat en motiu de la sol·licitud presentada per part de l'acreditat representant de l'entitat urbanística actuant, relativa concretament a l'aprovació del projecte refós d'urbanització del sector urbanitzable P.T. (programat transitori) – 5 “Club del Sol” del PGOU local –projecte redactat per tècnic arquitecte competent en data del mes d'abril de 2024- amb la finalitat de concordar la realitat de les obres realitzades a l'empara del inicial projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 24.09.1998 tot de conformitat amb les condicions establertes en el primitiu Pla Parcial de desenvolupament de l'àmbit d'aprovació definitiva de data 24.01.1977, Pla Parcial en fase d'execució en el moment de l'aprovació del vigent PGOU que per aquest motiu va incorporar-lo en els concrets termes que regula la norma 139 del mateix, si més no modificant diferents aspectes del Pla Parcial inicial, el conjunt de tot plegat causa de la necessitat de la modificació del Pla Parcial operada amb l'objectiu de reubicar l'àrea de serveis i la zona verda (d'igual superfície) i finalment aprovada de manera definitiva en mèrits d'acord adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca en data 29.11.2019 (BOIB núm. 163 de 03.12.2019), amb subjecció a les prescripcions que transcriu, d'entre les quals en la part que ara importa la relativa a la necessitat de sol·licitar la corresponent autorització del Projecte d'Urbanització a la Direcció Insular d'Infraestructures, reproduïda aquesta en la resolució dictada a l'efecte per part del Conseller competent en data 08.07.2024 d'acord les condicions assenyalades en el correlatiu informe tècnic emès pel servei d'explotació insular de Carreteres en dates 11 i 12.06.2024, amb subjecció a les prescripcions que transcriu.

Vist l'informe tècnic favorable emès per l'enginyer municipal en data 16.01.2025, amb subjecció a les condicions de general aplicació i a les particulars que transcriu de conformitat amb l'acord adoptat per la CIUTU del Consell de Mallorca en data 29.11.2019 i l'autorització del Servei insular de Carreteres de data 08.07.2024, abans esmentats, i atès el correlatiu informe jur. emès pel tècnic de l'àrea municipal competent en data 01.07.2025.

Atès l'acord adoptat per la Junta de Govern Local (en endavant, JGL) competent en sessió de data 05.08.2025, en el sentit d'aprovar inicialment, el projecte (refós) d'urbanització del Pla Parcial (modificat) del sector urbanitzable P.T. (programat transitori) – 5 “Club del Sol” del PGOU local, presentat per l'acreditada representació legal de l'entitat urbanística actuant, “Club del Sol Pollença, S.L.”, i elaborat a l'efecte per tècnic arquitecte competent en la versió text refós de data abril de 2024, havent-se publicat l'esmentat acord en el BOIB (núm. 117 de data 04.09.2025) i punt d'accés electrònic de l'Ajuntament de Pollença als efectes de sotmetre l'abans dit projecte a



informació pública durant el termini d'un mes, al temps que es va concedir audiència a les persones interessades mitjançant citació personal en el mateix termini, sense que una vegada exhaurit aquest i practicades les notificacions en legal forma s'hagi presentat cap al·legació, havent-se formalitzat tanmateix la compareixença i personació de la Comunitat de Propietaris (en endavant, C.P.) de l'Edifici d'apartaments "Club del Sol", mitjançant la presentació d'escrit RGE núm. 3097 de data 24.03.2026 formalitzat a l'efecte per part de l'acreditada legal representant de la mateixa, l'advocada Sra. Margalida M^a March Vanrell, i això en mèrits del poder especial conferit al seu favor per l'abans dita C.P. en escriptura pública núm.2688 del protocol del Notari d'Alcúdia, Sr. Bibiloni Guasp, exposant ostentar dita representació, sol·licitant que se tingui per persona i part a la C.P. per ella representada, i designant expressament la seva direcció electrònica (email:margamarch@mm-studiolegal.com) a efectes de la pràctica de les notificacions oportunes.

Considerant,

▫ Article 7 del **Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana**, en quan regula les actuacions d'urbanització dintre les actuacions de transformació urbanística.

▫ **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B.(LUIB):**

-. Article 71

Instruments de l'execució

1. *L'execució material de les actuacions s'ha de dur a terme mitjançant projectes d'urbanització i projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries.*

2. *Els projectes d'urbanització tenen per objecte el desenvolupament integral de les obres d'urbanització derivades de les determinacions de l'ordenació detallada definida pels instruments de planejament i:*

a) No poden contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació.

b) Han de detallar i programar les obres que comprenguin amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per personal tècnic competent diferent de la persona autora del projecte.

c) No poden modificar les previsions de l'instrument de planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

d) Han de respectar les condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques regulades en la legislació sectorial.

Els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització seguint la tramitació que estableix l'article 79.4 d'aquesta llei. Un cop aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar un informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

Les persones promotores d'urbanitzacions d'iniciativa particular han de constituir, abans del començament de les obres, les garanties exigides reglamentàriament, que en defecte de regulació expressa són del 6% del pressupost de les obres.

-. Article 79

Procediment



4. L'ajuntament aprova els projectes de reparcel·lació d'acord amb el **procediment que s'estableixi reglamentàriament**, i que en tot cas ha de garantir un termini d'informació pública d'un mes i la citació personal de les persones interessades.

▫ Concordants del **RLUIB** (aprovat definitivament per acord del CIM de data 29.03.2023 –Boib núm.:51 de 22.04.2023-), així concretament:

Article 115

Obres incloses en el projecte d'urbanització

1. Les obres d'urbanització que s'han d'incloure en els projectes a què es refereix l'article 71.2 de la LUIB són les següents:

- a) La pavimentació de calçades, aparcaments, voreres i xarxa de vianants.
- b) Les xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.
- c) La xarxa de clavegueram per a aigües residuals, sistema d'evacuació d'aigües pluvials i sistema de depuració.
- d) La xarxa de distribució d'energia elèctrica.
- e) La xarxa d'enllumenat públic.
- f) El tractament d'espais lliures, inclosa la jardineria.

2. Així mateix, s'han d'incloure en els projectes d'urbanització el mobiliari urbà, les obres de gasificació, de telefonia o altres serveis de telecomunicació quan així ho imposa el pla corresponent.

3. Els projectes d'urbanització han de resoldre les connexions dels serveis que s'implanten amb els generals preexistents i justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.

Article 116

Documentació dels projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització s'integren dels documents següents:

- 1. Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
- 2. Plànols d'informació i de situació, amb inclusió de la planta viària prevista en el planejament que s'executa i de l'entorn immediat.
- 3. Plànols de projecte i de detall, amb el contingut següent mínim:
 - a) Planta viària general a escala mínima 1:1000.
 - b) Plantes de pavimentació a escala mínima 1:1000.
 - c) Perfils longitudinals de tot el viari públic i planta de cotes, rasants i perfils de jardins i parcs.
 - d) Perfils transversals de tot el viari públic, cada 20 metres com a mínim.
 - e) Plantes de la xarxa de sanejament, depuració i pluvials, i perfils longitudinals d'aquestes a escala mínima 1:1000.
 - f) Plantes de totes les xarxes de serveis previstes a escala mínima 1:2000.
 - g) Detalls constructius de les diferents xarxes i seccions tipus de voreres i calçades amb ubicació dels diferents serveis.
 - h) Plantes de jardineria i d'espais lliures amb enjardinament, a escala mínima 1:500, amb identificació d'espècies, localització de mobiliari urbà, elements de jocs infantils, enllumenat i la resta d'elements compostius.
 - i) Xarxa de reg, tant de jardins com, si és el cas, de les parcel·les privades restants quan es preveu una reutilització d'aigües depurades.
 - j) Xarxa d'enllumenat públic, amb detalls de lluminàries.
 - k) Altres plànols i detalls necessaris per definir completament les obres.
- 4. Plec de condicions tècniques, generals i particulars.



5. Amidaments.
6. Quadres de preus unitaris i descomposts.
7. Pressupost general i resum de pressupost.
8. Estudi de seguretat i salut.
9. Estudis específics sobre mobilitat i trànsit, inundabilitat, contaminació, reutilització d'aigües, i altres que puguin ser necessaris o que la legislació sectorial aplicable exigeix. Particularment, s'ha d'incorporar l'informe de l'òrgan autonòmic competent en matèria de salut pública que preveu la reglamentació sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà, amb relació a la xarxa d'aigua potable.

Article 117

Tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització

1. D'acord amb el que preveuen els articles 71.2 i 79.4 de la LUIB, els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització amb la tramitació següent:

- a) **L'aprovació inicial** correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació sobre règim local, té atribuïda la competència per aprovar els instruments de gestió i execució urbanística. L'acte o acord d'aprovació, de denegació motivada o de suspensió per raó de deficiències esmenables s'ha de produir en el termini de tres mesos des de la sol·licitud efectuada per la persona interessada, sens perjudici que se li requereixi l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú.
- b) Simultàniament a l'acte o acord d'aprovació inicial, s'ha de sotmetre el projecte a **informació pública** mitjançant un anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, amb publicació en aquest darrer mitjà de la documentació íntegra. En el cas de projectes d'urbanització promoguts a iniciativa de persones particulars, s'ha de citar de manera personal totes les persones interessades amb oferiment de tràmit d'audiència pel mateix termini.
- c) Aprobat inicialment el projecte, s'ha de sol·licitar un **informe als organismes públics afectats i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis** afectades es pronunciïn sobre el projecte.
- d) L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització s'ha de produir en el termini d'un mes una vegada complerts els tràmits anteriors, i correspon a l'òrgan municipal que, d'acord amb la legislació sobre règim local, té atribuïda la competència per aprovar els instruments de gestió i execució urbanística. Aquest òrgan ha de disposar la **publicació de l'acte o l'acord aprovatori en el Butlletí Oficial** de les Illes Balears i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, amb publicació en aquest darrer mitjà de la documentació íntegra que ha estat objecte de l'aprovació definitiva esmentada.
- e) Si l'òrgan ambiental determina que el projecte d'urbanització s'ha de subjectar a l'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb les previsions de la legislació sectorial, la tramitació del procediment substantiu anterior s'ha d'adequar, en tot cas, a les exigències del **procediment ambiental**.

2. En els projectes d'urbanització relatius a urbanitzacions d'iniciativa particular, és requisit perquè siguin eficaços que les persones promotores, abans de començar les obres, constitueixin una **garantia financera** prestada amb els requisits establerts per la legislació reguladora de la contractació del sector públic en un termini màxim de dos mesos des de la notificació de l'aprovació definitiva. Aquesta garantia té caràcter **independent de l'establerta en l'article 108** d'aquest Reglament per a la publicació de l'instrument de planejament de desenvolupament que legitimi el projecte d'urbanització.

L'import de la garantia a què es refereix aquest apartat és del **6 % del cost d'execució material** de les obres d'urbanització, i qualsevol variació a l'alça que es produeixi sobre aquest cost determina l'obligació d'ampliar-lo, que s'ha de dur a terme en el moment en què l'administració actuant així ho requereixi, sigui d'ofici o a instància de persones interessades.



La garantia es cancel·la amb la resolució expressa prèvia de l'administració actuant, a mesura que s'efectuen en termini cadascuna de les obres que són objecte de l'obligació garantida corresponent. Es pot acordar la cancel·lació parcial en proporció al preu de l'obra efectuada d'acord amb el pressupost aprovat.

▫ **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, article 13.2.d)** en quan en el marc de la regulació de l'àmbit d'aplicació de l'avaluació de l'impacte ambiental dels projectes, la llei habilita expressament l'òrgan substantiu perquè mitjançant el corresponent informe valori la **no subjecció a avaluació d'impacte ambiental d'aquells projectes que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient**, fent les vegades el present informe de la justificació legalment exigible tota vegada que el refós d'urbanització que ens ocupa en realitat es limita a una relació d'**obres ordinàries d'adequació funcional** resultant de la transformació del sòl i de les obres d'urbanització realitzades a l'empara del projecte d'urbanització aprovat en data 24.09.1998, no hi ha noves actuacions urbanístiques ni de nova dotació de serveis, que resten ja implantats amb els generals preexistents, havent-se constituïda ja en el seu moment l'obligada garantia financera, i en definitiva sense que el refós del projecte que ens ocupa comporti emissions a l'atmosfera, abocaments a llits públics o al litoral o cap altre, generació de residus, utilització de recursos naturals, afecció a l'espai Xarxa Natura 2000 confrontant ni al patrimoni cultural, com tal va poder posar de manifest l'òrgan ambiental competent, antiga Comissió de Medi Ambient, en informe tècnic del servei d'assessorament ambiental de data 09.09.2016 emès en el tràmit de la modificació puntual del primitiu Pla Parcial de l'àmbit, tot concloent la NO SUBJECCIÓ al procediment d'avaluació ambiental estratègica en motiu de l'explicada causa de dita modificació, que no és altra que "el reajustament a la realitat de la zona de serveis i d'espais lliure públic dins sòl urbà".

▫ **Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.**

Per l'exposat, d'acord amb la previsió continguda en l'article 21.1-j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local –LRBRL–, en quan disposa que correspon a Batlia la competència per a "*L'aprovació dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, així com la dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització*", atribució que tanmateix ostenta la **Junta de Govern Local en virtut de delegació efectuada al seu favor** en mèrits de resolució de batlia núm.667 de data 12.07.2023 (Boib núm.101 de 20.07.2023); per tot això diem, sobre la base dels fets i fonaments de dret esmentats en el cos del present escrit, en compliment de l'article 172 del R.O.F (RD 2568/1986) s'informa que –tret de criteri millor fonamentat en dret–, procedeix sotmetre a consideració de la **Junta de Govern Local** competent l'adopció del següent **ACORD**:

Primer.- Aprovar, definitivament, el projecte (refós) d'urbanització del Pla Parcial (modificat) del sector urbanitzable P.T. (programat transitori) – 5 "Club del Sol" del PGOU local, presentat per l'acreditada representació legal de l'entitat urbanística actuant, "Club del Sol Pollença, S.L.", i elaborat a l'efecte per tècnic arquitecte competent en la versió text refós de data abril de 2024.

Segon.- Disposar la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament de Pollença



(<https://ajpollenca.net>), on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte d'urbanització que ha estat objecte de l'aprovació definitiva esmentada.

Tercer.- Notificar l'acord adoptat a la C.P. compareixent per mitjà de la direcció electrònica designada per la legal representant de la mateixa, als efectes del seu cabal coneixement i als que legalment pertoquin.

Pollença, en data de la signatura electrònica.

T.A.E. (jur.)

Joan Jiménez Ignacio

