



Ajuntament de Pollença

Modificació puntual del PGOU de Pollença: nova formulació de la norma 115 “Zona de Serveis” i de la seva Ordenança Particular referida a la Zona (IA) “Indústria Artesanal”, a l'àmbit de “Can Berenguer”

Desembre de 2025

(V.AI/2512)

**INFORME TÈCNIC DE NO SUBJECCIÓ A L'AVALUACIÓ
AMBIENTAL ESTRATÈGICA**

TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	5
2	ORDENACIÓ VIGENT I PROPOSADA	6
2.1	Ordenació vigent	6
2.2	Ordenació proposada	6
2.3	Efectes sobre l'ordenació urbanística	6
3	SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT	7
3.1	Valors ambientals i territorials	7
3.2	Impactes ambientals derivats de la MP	7
3.3	Contribució positiva	7
4	JUSTIFICACIÓ DE LA NO SUBJECCIÓ A AAE	8
4.1	Caràcter i objectius	8
4.2	Absència d'impactes ambientals negatius	8
4.3	Efectes positius	8
5	CONCLUSIÓ	9

Aquest document és l'informe tècnic que justifica que la **Modificació Puntual del PGOU de Pollença**, relativa a la regulació de la zona d'**Indústria Artesanal de Can Berenguer**, **no ha de ser sotmesa a Avaluació Ambiental Estratègica**. La modificació no altera usos, densitat ni sostre edificable, i es limita a introduir criteris de caràcter formal i paisatgístic per preservar els edificis existents i evitar noves naus descontextualitzades. Com que l'àmbit és urbà consolidat, sense valors ambientals sensibles ni impactes significatius, el document conclou que la MP és una actuació **reguladora i no transformadora**, compatible amb la Llei 21/2013 i el TRLAIB, i per tant no requereix avaluació ambiental.

1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

La present memòria tècnica té per objecte **justificar la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica (AAE)** de la *Modificació Puntual del PGOU de Pollença relativa al sòl urbà qualificat d'Indústria Artesanal (IA) a l'àmbit de Can Berenguer*, d'acord amb:

- la **Llei 21/2013**, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- el **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
- la **Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**
- i el **Reglament General de la LUIB**

Segons la documentació urbanística municipal, l'àmbit de Can Berenguer constitueix una de les **portes d'entrada principals al nucli de Pollença**, amb edificacions d'origen industrial tradicional, prèvies a 1984 i plenament consolidades. Aquest caràcter queda reflectit en l'informe de suspensió de llicències aprovat per iniciar la tramitació de la MP .

La Modificació Puntual **no altera la classificació ni la qualificació del sòl**, no incrementa sostres edificables, no introdueix nous usos urbanístics ni estableix cap marc habilitant per a futurs projectes sotmesos a avaluació ambiental.

El seu objectiu és exclusivament:

- **millorar la integració paisatgística i formal**
- **preservar el caràcter arquitectònic dels edificis existents**
- **evitar la implantació de naus industrials descontextualitzades**

2 ORDENACIÓ VIGENT I PROPOSADA

2.1 Ordenació vigent

Segons el PGOU/1990, l'àmbit està classificat com a **sòl urbà** i qualificat com a **Indústria Artesanal (IA)**, amb edificacions consolidades des d'abans de 1984. El PGOU estableix condicions específiques sobre façanes, materials, proporció buit-ple i cobertes (Normes 86–88) .

2.2 Ordenació proposada

La Modificació Puntual:

- **manté íntegrament la qualificació IA**
- **no altera sostre edificable, usos ni paràmetres bàsics**
- introdueix **condicions de caràcter formal i paisatgístic**:
 - alineació obligatòria en el **pla de façana existent**
 - manteniment de **jocs volumètrics**
 - coberta inclinada als primers 4 m de profunditat
 - criteris d'integració cromàtica i materials
 - regulació de rètols i publicitat
 - pautes per al tractament dels espais lliures privats i vegetació

2.3 Efectes sobre l'ordenació urbanística

La MP **no introdueix transformació urbanística**:

- no crea nou sòl urbà
- no incrementa densitat
- no genera activitat econòmica addicional
- no augmenta càrrega sobre serveis o mobilitat
- no estableix nous paràmetres edificatoris, sinó que **els restringeix** per millorar la integració visual

Es tracta d'una actuació **reguladora i correctora**, no transformadora.

3 SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT

3.1 Valors ambientals i territorials

L'àmbit és **urbà consolidat**, sense afecció a:

- espais naturals protegits
- zones de Xarxa Natura 2000
- sistemes hidrològics sensibles
- hàbitats naturals

No presenta cap risc ambiental ni dependència d'ecosistemes vulnerables, i forma part de la **trama urbana contínua**, segons la memòria jurídica de suspensió .

3.2 Impactes ambientals derivats de la MP

La MP:

- **no incrementa mobilitat**
- **no introdueix nous serveis, infraestructures o consums**
- **no augmenta la demanda hídrica ni energètica**
- **no afecta cap component ecològic**

3.3 Contribució positiva

La MP afavoreix:

- la **integració paisatgística**, evitant edificis industrials discordants
- la **coherència volumètrica**
- la **preservació d'edificis existents de valor industrial tradicional**
- la reducció de l'impacte visual des de la carretera d'accés al nucli

4 JUSTIFICACIÓ DE LA NO SUBJECCIÓ A AAE

Segons la Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental i el 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:

Els instruments urbanístics han de ser sotmesos a AAE quan **puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient**, especialment aquells que:

- alteren la classificació del sòl
- augmenten edificabilitat
- obren la porta a nous projectes d'urbanització
- introdueixen nous usos intensius
- o afecten espais ambientalment sensibles

La Modificació Puntual **no compleix cap d'aquests supòsits**.

4.1 Caràcter i objectius

És un instrument:

- **regulador de qualitat urbana**
- sense efectes sobre el sòl rústic, espais protegits o ecosistemes
- orientat a **mantenir** l'estructura urbana i no a transformar-la

4.2 Absència d'impactes ambientals negatius

La MP:

- no genera nou sòl ni activitat
- no afecta cap espai amb protecció ambiental
- no crea pressió sobre el territori
- no estableix un marc habilitant per a projectes d'impacte ambiental

4.3 Efectes positius

- millora la coherència paisatgística en una zona d'entrada al nucli
- preserva valors industrials tradicionals
- evita la instal·lació d'edificis industrials genèrics
- redueix potencials impactes visuals futurs

5 CONCLUSIÓ

A la vista dels antecedents urbanístics, del contingut i finalitat de la Modificació Puntual, i del seu caràcter no transformador, es conclou que **no existeixen riscos ni impactes significatius sobre el medi ambient**, i que la tramitació **no ha de ser sotmesa al procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica**, d'acord amb la Llei 21/2013 i el TRLAIB 1/2020.

Aquesta conclusió s'emet **sense perjudici de les consultes pertinents** a l'òrgan ambiental competent.

A Pollença, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

Jaume Luis Salas

Arquitecte i urbanista

marès arquitectura
paisatge
territori



Document: INFORME NO SUBJECCIO AMBIENTAL_MP_PGOU_POLLENÇA_251217.docx - 6/1/2026