



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)

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**



## TAULA DE CONTINGUT

<b>1</b>	<b>OBJECTE I ABAST</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ANTECEDENTS I NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ</b>	<b>6</b>
2.1	Context urbanístic i territorial	6
2.2	Descontextualització respecte a l'evolució dels polígons industrials	6
2.3	Transformacions econòmiques i pèrdua d'activitat artesanal	6
2.4	Nova sensibilitat patrimonial i incorporació al Catàleg de protecció de patrimoni històric (CPH) local en tramitació:	6
2.5	Àmbit territorial	7
2.6	Marc legal	11
2.6.1	Antecedents de planejament	11
2.6.2	Modificacions de planejament	11
<b>3</b>	<b>DIAGNOSI DELS EDIFICIS I DE LA SEVA FUNCIÓ URBANA</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>16</b>
4.1	Necessitat de la modificació	16
4.3	Nova sensibilitat patrimonial i incorporació al Catàleg de protecció de patrimoni històric local en tramitació	16
4.4	Protecció del paisatge urbà i del front d'entrada	17
4.5	Limitacions dels paràmetres vigents del PGOU	17
4.6	Compliment de la LUIB i coherència amb la suspensió de llicències	17
4.7	Interès general de la intervenció	17
4.8	Descripció de la solució adoptada	18
<b>5</b>	<b>PROPOSTA D'ORDENACIÓ</b>	<b>19</b>
5.1	Criteris generals de l'ordenació	19
5.2	Paràmetres per a les intervencions admissibles	19
5.3	Tractament dels espais lliures, recluses i vegetació	20
5.4	Criteris específics dels edificis pel seu valor patrimonial atès al seu ambient arquitectònic de conjunt	20
5.5	Règim d'usos	20
5.6	Compatibilitat amb el planejament territorial i sectorial	20
5.7	Resultat de l'ordenació proposada	20
<b>6</b>	<b>ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER</b>	<b>22</b>
6.1	Titularitat dels terrenys	22
6.2	Informe de sostenibilitat econòmica	22
6.3	Impacte econòmic de la modificació	23
6.4	Conclusions de la sostenibilitat econòmica	24
6.5	Estudi de Viabilitat econòmica	24
6.5.1	Objectiu	24
6.5.2	Paràmetres de referència	24
6.5.3	Escenari funcional previst	25
6.6	Conclusions	25
<b>7</b>	<b>ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA</b>	<b>26</b>
7.1	Conclusió	26
<b>8</b>	<b>COMPLIMENT DE LA NORMATIVA</b>	<b>27</b>
8.1	Legislació urbanística aplicable	27
8.1.1	Justificació de la modificació puntual d'acord amb la LUIB	27
8.2	Coherència amb el planejament territorial	27
8.2.1	Compatibilitat i coherència amb el PTM	27
8.3	Coherència amb el planejament sectorial	29
8.3.1	Compliment del Pla Director Sectorial d'Equipaments comercials insular (PECMa).	29
8.3.2	Compliment de la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears	31
8.4	Normativa municipal	32
<b>9</b>	<b>CONTINGUT DOCUMENTAL</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>RESUM EXECUTIU</b>	<b>34</b>
10.1	Àmbit d'alteració del planejament i abast de la modificació:	34
10.2	Suspensió d'atorgament de llicències	34
<b>11</b>	<b>CONCLUSIÓ I PROPOSTA D'APROVACIÓ INICIAL</b>	<b>36</b>
<b>12</b>	<b>CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ DEL PGOU</b>	<b>37</b>
12.1	Article 115 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU). TEXT ACTUAL	38
12.2	Article 115 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU). TEXT MODIFICAT	43

La present Modificació Puntual del PGOU local (aprovat en data 14.09.1990, publicat al BOIB núm.140) té per finalitat atorgar nova formulació a la seva norma 115 "Zona de Serveis", amb especial incidència a l'ordenació relativa a l'àmbit de la concreta Zona de de sòl qualificat d'Indústria Artesanal (IA), al indret comunament conegut de "Can Berenguer", en complida resposta i en concordança a l'acord adoptat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30.01.2025 (BOIB núm.: 15 de data 01.02.2025) relatiu a la suspensió potestativa d'instruments de desenvolupament i llicències en l'àmbit amb l'objectiu de preservar la imatge d'entrada a Pollença i garantir la protecció arquitectònica i paisatgística dels tres únics edificis existents de "Teixits Vicenç", "Mobles Paco" i "Mestre Paco", d'acord 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.

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 d'aquest conjunt singular.

## 1 OBJECTE I ABAST

L'objecte de la present Modificació Puntual consisteix en, per una banda, conferir **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, aplicable **únicament** a les parcel·les amb referència cadastral:

- **1952703EE0115S0001ZQ**
- **1952701EE0125S0001ET**
- **2653951EE0125S0001MT**

L'actuació té com a finalitat **preservar i reforçar la qualitat arquitectònica, paisatgística i ambiental** de l'àmbit de **Can Berenguer**, porta d'entrada principal al nucli de Pollença des de la carretera del Port de Pollença, conseqüentment a l'acord adoptat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30.01.2025 (BOIB núm.: 15 de data 01.02.2025) relatiu a la suspensió potestativa d'instruments de desenvolupament i llicències en l'àmbit amb l'objectiu de preservar la imatge d'entrada a Pollença i garantir la protecció arquitectònica i paisatgística del contorn de Can Berenguer.

Aquest accés està configurat per tres edificis aïllats, amb ús implantat majoritàriament comercial, de planta baixa i pis, amb acabats tradicionals i una volumetria característica que els confereix un paper essencial en la percepció urbana del municipi.

La modificació s'impulsa per la **voluntat municipal de protegir ambientament i patrimonialment l'àmbit**, evitant que actuacions puntuals o substitucions edificatòries puguin alterar de manera significativa la imatge d'arribada a Pollença. Les edificacions existents constitueixen un conjunt singular, consolidat i representatiu d'una etapa industrial i comercial del municipi, motiu pel qual s'han incorporat al Catàleg de Patrimoni Municipal actualment en tràmit d'aprovació.

La present Modificació Puntual és, a més, **oportuna**: es redacta en un moment en què les tres parcel·les tenen completament consolidada l'edificació, fet que permet estudiar amb precisió quines condicions urbanístiques i ambientals s'han de preservar i com s'han d'ordenar les possibles intervencions futures.

Així mateix, la Modificació Puntual **respon a l'interès general**, ja que garanteix:

- la **preservació dels valors històrics, culturals i arquitectònics** que han motivat la catalogació dels edificis,
- la **protecció del paisatge urbà** de l'entrada al nucli,
- i el **compliment de les previsions del planejament territorial i sectorial vigent**, assegurant una evolució coherent i respectuosa del front urbà de Can Berenguer.

La present modificació puntual no altera les determinacions estructurals del PGOU ni modifica el model urbanístic vigent, d'acord amb allò establert a l'article 59 de la LUIB, ja que afecta únicament la norma 115. "Zona de Serveis" amb especial incidència en la concreta Zona amb qualificació IA (Indústria Artesanal) en un àmbit delimitat i no modifica ni a l'alça ni a la baixa l'aprofitament urbanístic.

## 2 ANTECEDENTS I NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ

### 2.1 Context urbanístic i territorial

L'àrea de Can Berenguer constitueix una de les principals portes d'accés a Pollença, on conflueixen les carreteres de Palma, Lluc i Port de Pollença. El PGOU/90 ja identificava aquest punt com un element estratègic en l'estructura urbana del municipi.

Els edificis existents (comunament denominats "Galeries Vicenç", "Can Paco" i "Mestre Paco") formen un conjunt arquitectònic industrial-històric que:

- presenta **volumetries escalonades**,
- manté **cobertes inclinades de teula àrab**,
- exhibeix **paraments petris i cromatisme integrat en el paisatge rural**,
- i configura una **façana urbana d'alta qualitat**.

Tot plegat constitueix un **front paisatgístic singular**, percebut com una imatge d'arribada al nucli urbà.

### 2.2 Descontextualització respecte a l'evolució dels polígons industrials

La indústria contemporània tendeix a utilitzar edificis prefabricats i estandarditzats, sovint aliens al context. Si a l'àrea IA s'hi implantassin noves naus de caràcter genèric, es produiria una forta alteració paisatgística. Aquest risc és explícitament assenyalat 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 per la Corporació local en data 30.01.2025.

### 2.3 Transformacions econòmiques i pèrdua d'activitat artesanal

L'activitat artesanal i industrial tradicional ha disminuït a Pollença i a les Illes Balears, mentre que el municipi ha patit una forta pressió turística. Això obliga a **revisar l'ordenació** per mantenir la identitat d'aquesta zona i donar-li continuïtat funcional i arquitectònica. Aquest canvi d'escenari ha reforçat la voluntat municipal de mantenir els usos admesos però revisant les condicions formals de l'edificació, amb l'objectiu d'evitar la implantació de naus industrials estandarditzades i potenciar un desenvolupament més coherent amb la identitat del municipi i amb els valors patrimonials reconeguts.

### 2.4 Nova sensibilitat patrimonial i incorporació al Catàleg de protecció de patrimoni històric (CPH) local en tramitació:

Coincidint en l'actual tramitació de l'aprovació del Catàleg de protecció de patrimoni històric local, es preveu la incorporació al mateix de les noves fitxes següents:

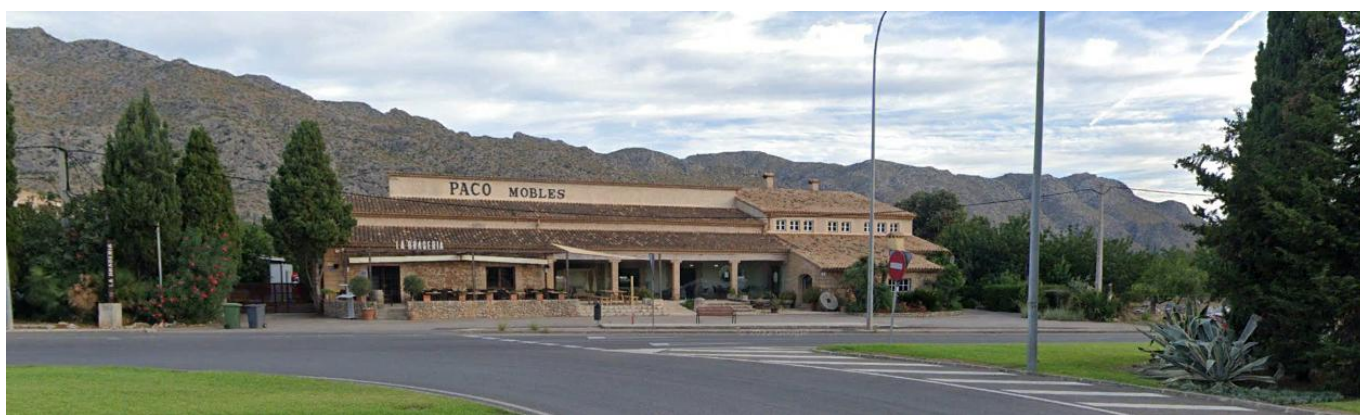
- **AC224 – "Can Berenguer"** –ambiental–
- **BI002 – "Mestre Paco"**,
- **BI003 – "Mobles Paco"**,
- **BI004 – "Teixits Vicenç"**.

Aquestes fitxes estableixen criteris de protecció que resulten coherents amb els objectius de la Modificació Puntual, que això no obstant, ja incorpora les mesures mínimes imprescindibles per abastar la finalitat pretesa, habilitant d'aquesta manera que el futur Catàleg de PH local pugui complementar les seves determinacions sense entrar en contradiccions i de forma coherent.





Imatge 1. Vista actual de l'edifici de Mestre Paco



Imatge 2. Vista actual de l'edifici de Mobles Paco

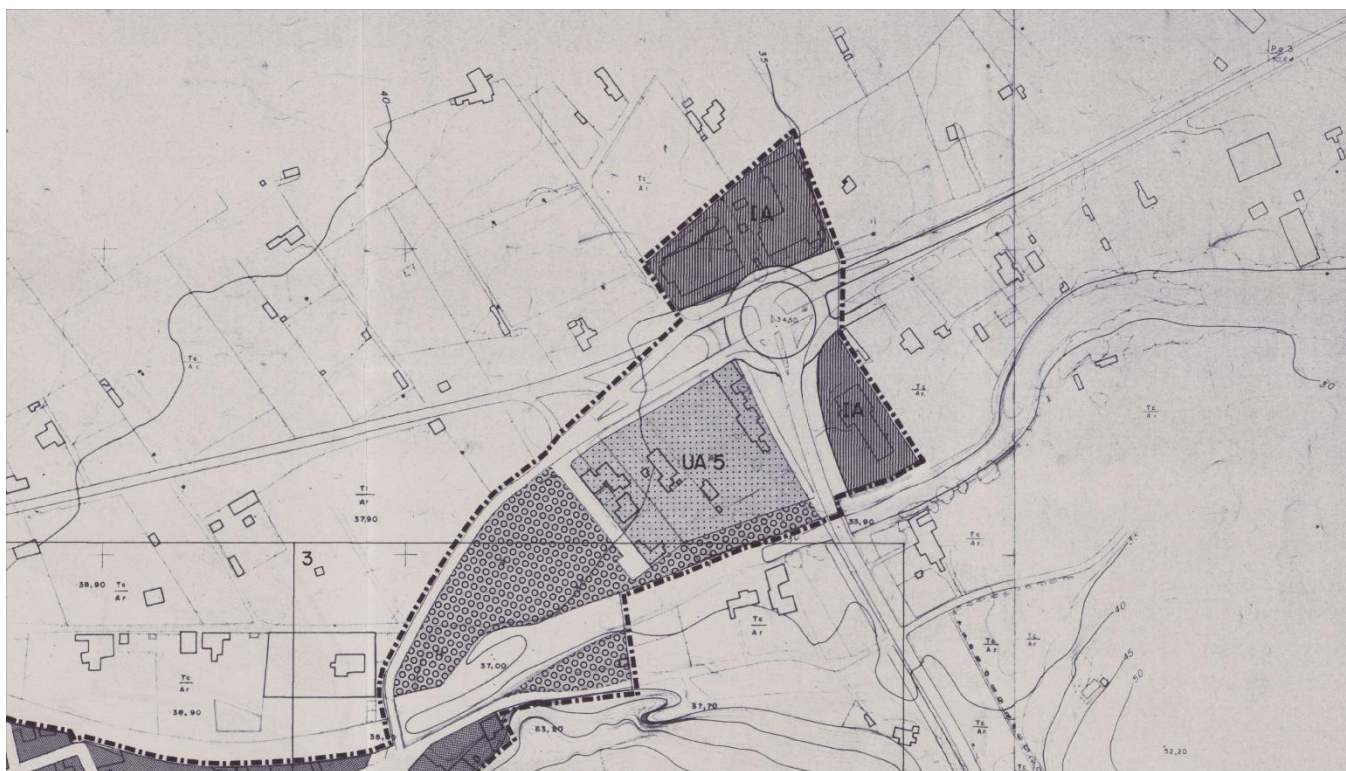


Imatge 3. Vista actual de l'edifici de Teixits Vicenç

## 2.5 Àmbit territorial

L'àmbit d'actuació de la **modificació puntual** (en endavant **MP**) es situa al nucli de Pollença. És una zona situada al nord-est del nucli de Pollença coneguda com "Can Berenguer". Està classificada com a sòl urbà amb la qualificació d'Indústria Artesanal, la qual està regulada per la Norma 115 del PGOU vigent, així concretament en l'ordenança particular referida a la Zona "Indústria Artesanal" (IA).





Imatge 4. Pla General d'Ordenació Urbana 1991. Plànol 4.1. Ordenació del sòl urbà.



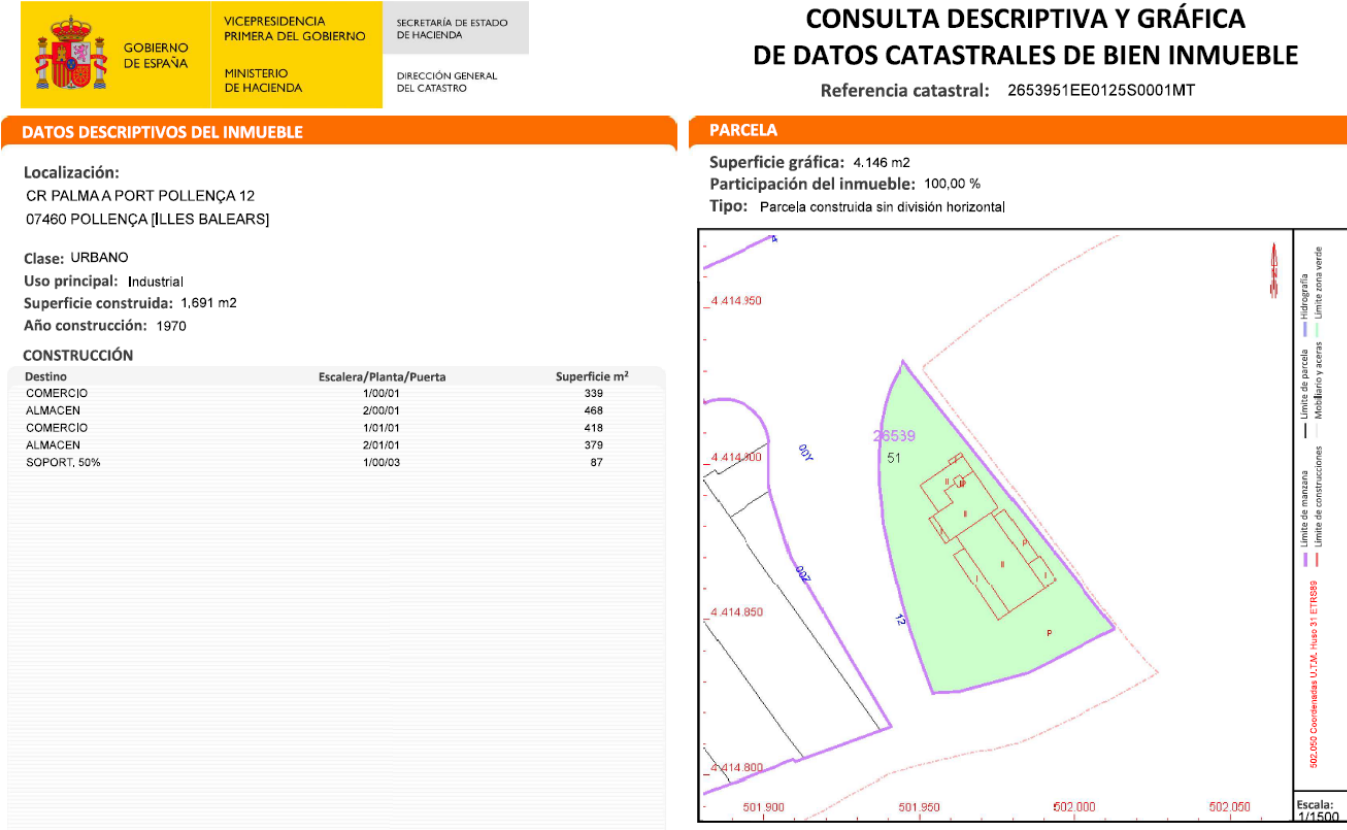
Imatge 5. Ortofotografia 2024. Font: IDEIB

La regulació de la qualificació **IA – Indústria Artesanal**, és aplicable **exclusivament** a les tres parcel·les següents:

- **Parcel·la cadastral 2653951EE0125S0001MT** (Carretera de Palma al Port de Pollença, núm. 12), on s'ubica l'edifici conegut com **"Mestre Paco"**.



- **Parcel·la cadastral 1952701EE0125S0001ET** (Carretera de Lluc al Port de Pollença, núm. 2), on s'ubica l'edifici conegut com **"Mobles Paco"**.
- **Parcel·la cadastral 1952703EE0115S0001ZQ** (Carretera de Lluc al Port de Pollença, núm. 6), on s'ubica l'edifici conegut com **"Teixits Vicenç"**.



Imatge 6. Fitxa cadastral Mestre Paco



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1952701EE0125S0001ET

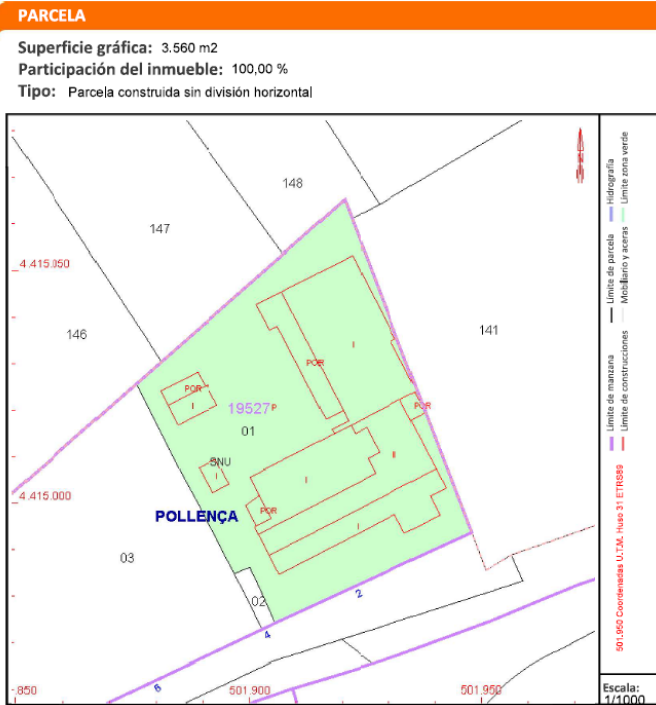
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CR PALMA A PORT POLLENÇA 2  
07460 POLLENÇA (ILLES BALEARS)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Ocio, Hosteleria  
**Superficie construida:** 1,871 m2  
**Año construcción:** 1960

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	369
COMERCIO	1/01/01	198
OCIO HOSTEL.	1/00/02	398
ALMACEN	1/00/03	60
OFICINA	1/00/04	89
VIVIENDA	1/01/02	131
OCIO HOSTEL.	1/00/05	626



Imatge 7. Fitxa cadastral Mobles Paco



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1952703EE0115S0001ZQ

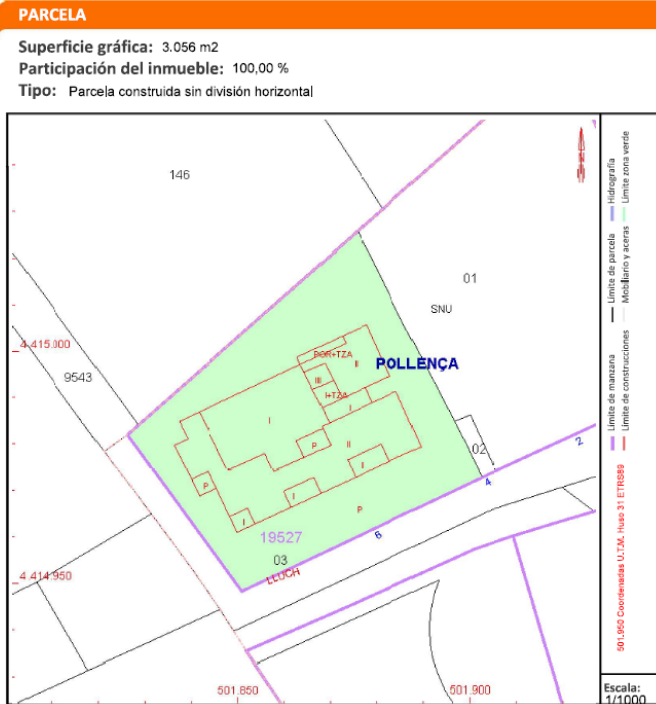
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CR LLUC A PTO POLLENSA 6  
07460 POLLENÇA (ILLES BALEARS)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 1,910 m2  
**Año construcción:** 1970

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	568
COMERCIO	1/01/01	513
ALMACEN	1/00/02	817
VIVIENDA	1/01/02	203
SOPT, 50%	PO/RC/IE	9



Imatge 8. Fitxa cadastral Teixits Vicenç

## 2.6 Marc legal

La present modificació puntual del planejament es redacta d'acord amb el que estableix la legislació urbanística, ambiental i territorial vigent, que es relaciona a continuació (sense caràcter exhaustiu):

- **Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre**, pel qual s'aprova el **text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRU)**, aplicable com a legislació bàsica estatal.
- **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, norma marc del planejament urbanístic en l'àmbit autonòmic.
- **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**, aplicable en matèria d'avaluació ambiental estratègica.
- **Reglament general de desenvolupament de la Llei 12/2017**, aprovat definitivament pel **Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023 (RLUIBM)**, en allò relatiu al contingut documental i procedimental del planejament urbanístic.
- **Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM)**, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el **13 de desembre de 2004** (BOIB núm. 4, de 8 de gener de 2005), i modificacions posteriors.

Aquesta modificació es redacta també en coherència amb el planejament urbanístic municipal vigent (PGOU de Pollença) i amb la normativa sectorial en matèria de patrimoni cultural i protecció del sòl urbà consolidat.

### 2.6.1 Antecedents de planejament

L'instrument d'ordenació urbanística al municipi de Pollença és el Text Refós del **Pla General d'Ordenació Urbana** aprovat per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca el 29 de novembre de 1991.

En sessió celebrada el 5 de maig de 2008, el Ple del Consell Insular de Mallorca va aprovar amb prescripcions l'**adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana al Pla Director Sectorial d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT)**. En sessió celebrada el dia 12 d'abril de 2012, el Ple del Consell Insular de Mallorca dona per complimentades les prescripcions imposades.

En sessió celebrada el dia 25 de febrer de 1993, la comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca va aprovar el **Pla Especial de Centre Històric (PECH)** i la modificació del Pla General de Pollença per ampliar l'àmbit del Pla Especial del Centre Històric. En sessió celebrada el dia 25 d'abril de 1997, el Ple del Consell Insular de Mallorca dona per complimentades les prescripcions imposades.

### 2.6.2 Modificacions de planejament

A continuació es relacionen les principals **modificacions del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) i del Pla Especial del Centre Històric de Pollença**, aprovades des de la seva entrada en vigor:

- **Modificació del PGOU** relativa a la **norma 20**. Aprovada per la **Comissió Insular d'Urbanisme** en data **19 de desembre de 1991**.
- **Modificació del PGOU** relativa a la **rectificació dels articles 116, 117, 118 i 121** de les Normes urbanístiques, referents a les **zones d'equipaments docents, cultural-administratiu, sanitari-assistencial i esportiu**. Aprovada el **27 de maig de 1994**.



- **Modificació del PGOU relativa al canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la hotelera a Cala Sant Vicenç.** Aprovada el **28 d'octubre de 1994**.
- **Modificació del PGOU relativa a l'article 118.** Aprovada el **25 de gener de 1995**.
- **Modificació del PGOU relativa a les normes 94, 96 i 168 de les Normes urbanístiques.** Aprovada el **31 de maig de 1996**.
- **Modificació del PGOU relativa a la norma 16, sobre edificis existents disconformes amb el Pla.** Aprovada el **21 de novembre de 1997**.
- **Modificació del Pla Especial del Centre Històric a l'àmbit de la UA-1 (Plaça Major – Escalonada Calvari).** Aprovada els dies **27 de març i 3 d'abril de 1998**.
- **Modificació del PGOU relativa al sector UP-4 (polígon industrial).** Aprovada el **24 d'abril de 1998**.
- **Modificació del PGOU relativa a l'ampliació del Catàleg per a la inclusió de cinc molins fariners.** Aprovada el **22 de maig de 1998**.
- **Modificació del PGOU relativa al canvi de qualificació de la benzinera situada als carrers Cecili Metel i Puig de Maria.** Aprovada el **20 de novembre de 1998**.
- **Modificació del PGOU relativa al canvi d'usos del sector UP-4.** Aprovada el **28 de maig de 1999**.
- **Modificació del PGOU relativa al sector UP-4b.** Aprovada el **11 de novembre de 2000**.
- **Modificació del PGOU relativa a l'àmbit de la UNAC-13.** Aprovada el **26 de novembre de 2004**.
- **Modificació del PGOU relativa al canvi de qualificació de l'equipament de l'estació d'autobusos (EB).** Aprovada el **18 de març de 2005**, amb aprovació definitiva de prescripcions en data **20 de maig de 2005**.
- **Modificació del PGOU relativa al canvi de qualificació de l'equipament sanitari-assistencial del Convent de Sant Domingo (ESAS).** Aprovada el **18 de març de 2005**, amb aprovació definitiva de prescripcions el **20 de maig de 2005**.
- **Modificació del PGOU per a la creació d'un sistema general d'infraestructures (EDAR).** Aprovada el **22 d'abril de 2005**.
- **Modificació del PGOU relativa a la transformació parcial d'una àrea d'equipament general del Port de Pollença (EGP) en equipament docent DC-5.** Aprovada el **20 de maig de 2005**.
- **Modificació del Pla Especial del Centre Històric relativa a la regularització de les zonificacions CH1, VE2 i reubicació de les zones d'equipament ECAD.** Aprovada per la Comissió Insular d'Urbanisme el **22 de setembre de 2005**.
- **Correcció d'error material del PGOU (adaptació al POOT) relativa a la delimitació del parcel·lari del PT-4 Bóquer.** Aprovada el **13 de juny de 2008**.
- **Estudi detallat per a l'ampliació d'un habitatge situat a la carretera de Formentor, 69 (Port de Pollença).** Aprovada el **14 de gener de 2021**.
- **Modificació puntual del PGOU per a l'adaptació al PORN de la Serra de Tramuntana, mitjançant la supressió de la servitud d'accés a la mar i al Castell del Rei pel camí de Ternelles.** Aprovada el **30 d'abril de 2021**.
- **Modificació puntual del PGOU per a l'adaptació del SUNP-1 i nova redacció de la norma 164.** Aprovada pel Ple municipal el **30 de juny de 2024**.

- **Modificació puntual del PGOU** relativa a la **UNAC-15**. Aprovada pel **Ple municipal** el **30 de novembre de 2023**.

El **Pla Especial del Centre Històric de Pollença** va ser **aprobat definitivament** en data **25 de febrer de 1993** (BOIB núm. 67, de 1 de juny de 1993). Posteriorment es tramità la **Complementació de prescripcions**, aprovada definitivament el **27 de juliol de 1993**.

Més endavant, es dugué a terme una **Modificació puntual del Pla Especial** (aprovada el **3 d'abril de 1998**, BOIB núm. 68, de 23 de maig de 1998), amb l'objectiu d'**establir nous criteris d'ubicació dels equipaments públics i resoldre les dificultats de gestió derivades de la transferència d'aprofitaments urbanístics**.

Posteriorment, s'aprovà una nova **modificació del Pla Especial del Centre Històric** relativa a la **regularització de les zonificacions CH1, VE2 i a la reubicació de les zones d'equipament ECAD**, aprovada per la **Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca** en sessió de **22 de setembre de 2005**.

L'any **2008** es va aprovar la **Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença** per a la seva **adaptació al Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT)**, aprovada definitivament en data **6 de maig de 2008**.

L'acord d'aprovació i les normes modificades es publicaren al **BOIB núm. 83, de 14 de juny de 2008**.

Aquest document de planejament **modifica el Pla General de 1990** en **dos aspectes fonamentals**:

- **Modificació de l'ordenació dels nuclis costaners del municipi**, concretament **Port de Pollença, Cala Sant Vicenç i Formentor**, per adequar-los als criteris del POOT. Aquesta modificació va ser declarada nul·la, a l'àmbit de Formentor, pel TSJ/IB en la Sentència núm: 358 de data 29.04.2013
- **Actualització i substitució de nombroses normes urbanístiques**, que afecten articles existents, suprimits o nous, amb l'objectiu d'adaptar el contingut del PGOU a les directrius d'ordenació turística.

En concret, el document incorpora modificacions a les següents **normes urbanístiques**: **15, 16, 19, 30, 37, 39, 42 bis, 56, 63, 70, 73, 84 bis, 86, 87, 88, 92, 93, 94, 96, 99, 100, 101, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 124, 135, 136, 139, 140, 142, 143, 158, 159, 160, 161, 164.4, 168, 178 bis** i la **Disposició Addicional Primera**.

Aquesta modificació suposà l'**adaptació global del planejament municipal** als criteris de regulació turística i d'ordenació territorial establerts pel **POOT**, consolidant el marc normatiu vigent a partir de 2008.

### 3 DIAGNOSI DELS EDIFICIS I DE LA SEVA FUNCIO URBANA

L'àmbit de la qualificació IA es caracteritza per la presència de tres edificis industrials-comercials que constitueixen un conjunt arquitectònic singular dins el paisatge d'accés a Pollença. Aquests immobles actuen com a front urbà i com a element de transició entre el sòl urbà i el sòl rústic, assumint una funció representativa molt més rellevant que la del simple ús industrial que els va originar.

Des d'un punt de vista històric i tipològic, aquests edificis són **testimonis d'una època industrial precontemporània**, en què l'activitat productiva combinava espais de taller, zones d'exposició i, en alguns casos, habitatges vinculats a l'establiment. Representen així una **tipologia indústria-comercial amb façana representativa**, dissenyada per ser visible des de la carretera i per projectar una imatge acurada de l'activitat econòmica que s'hi desenvolupava.

Aquest conjunt conforma un **fragment de memòria col·lectiva del municipi**, tant per la seva persistència al llarg de dècades com per la seva associació directa amb marques, comerços i activitats conegudes per la ciutadania.

La diagnosi tècnica i municipal assenyalava diversos elements arquitectònics que justifiquen la necessitat de preservar i ordenar adequadament aquest àmbit:

- **Volumetries singulars**, no homogènies, amb jocs de volums que trenquen la linealitat típica de les naus industrials modernes.
- **Cobertes inclinades i jocs de cornises**, que generen una silueta integrada en l'entorn i compatibles amb el llenguatge arquitectònic tradicional del municipi.
- **Relació coherent entre volum, façana i espais d'endarreriment** respecte a les carreteres d'accés, cosa que crea una perspectiva d'arribada recognoscible i pròpia.
- **Vegetació existent i estructural vinculada als retranquejos**, que actua com a filtre paisatgístic i contribueix a la qualitat ambiental de la zona.

En conjunt, aquests factors evidencien que es tracta d'un **àmbit amb valors arquitectònics, paisatgístics i identitaris** que superen la simple funció industrial i que requereixen una regulació específica per garantir-ne la permanència, la coherència i la correcta integració futura.





Imatge 9. Mapa de visibilitat. Font: elaboració pròpia a partir de dades LIDAR IGN 2024.



Imatge 10. Model digital de superfícies de vegetació. Font: elaboració pròpia a partir de dades LIDAR IGN 2024.



Imatge 11. Model digital de superfícies d'edificacions. Font: elaboració pròpia a partir de dades LIDAR IGN 2024.



## 4 JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 4.1 Necessitat de la modificació

L'accés al nucli urbà de Pollença des de la carretera del Port es produeix a través de la rotonda coneguda com **Can Berenguer**, un espai d'alta intensitat de trànsit i gran exposició visual. Aquesta ròtula està flanquejada per **tres edificis voluminosos de planta baixa i pis**, construïts durant la dècada dels anys 1960, que han esdevingut elements identitaris del front d'entrada al municipi.

Aquests edificis són coneguts pels seus noms comercials —**Teixits Vicens, Mobles Paco i Mestre Paco**— i originàriament tenien usos d'indústria artesanal i comerç (tapissats, teixits i fusteria). Amb el pas del temps, alguns d'aquests establiments han abandonat l'ús de taller i han mantingut o ampliat l'activitat comercial, incorporant nous usos com la restauració.

La voluntat municipal és **preservar la imatge, l'ambient i el caràcter propi** que confereixen aquests edificis a l'accés a Pollença, atès que són construccions singulars, reconeixibles i plenament integrades en la memòria col·lectiva. La seva volumetria, la composició de façana, els materials i la relació amb l'espai lliure frontal els converteixen en un **element paisatgístic estructurador**.

La revisió de l'ordenació vigent revela que els **paràmetres actuals del PGOU** permetrien actuacions puntuals —substitucions, ampliacions volumètriques o remuntes— que podrien alterar de manera significativa la percepció del conjunt i desvirtuar les característiques ambientals i arquitectòniques que es volen protegir. En conseqüència, resulta necessari ajustar el marc normatiu per evitar que la normativa vigent permeti edificacions descontextualitzades o tipologies pròpies de polígons industrials.

### 4.2 Adaptació del planejament a la realitat edificatòria i als valors patrimonials

La Modificació Puntual és imprescindible per **alinejar la normativa urbanística** amb les determinacions del Catàleg, evitant contradiccions entre regulació patrimonial i regulació urbanística

### 4.3 Nova sensibilitat patrimonial i incorporació al Catàleg de protecció de patrimoni històric local en tramitació

Com s'ha dit abans, coincidint amb l'actual tramitació de l'aprovació del Catàleg de protecció de patrimoni històric local, es preveu la incorporació al mateix dels tres immobles que conformen el indret objecte de la MP, juntament amb una fitxa ambiental del conjunt, tota vegada que les tres parcel·les afectades disposen d'edificació **plenament consolidada** i amb nivells de protecció específics en el **Catàleg Municipal de Patrimoni** (AC224, BI002, BI003 i BI004). Les fitxes patrimonials reconeixen els seus valors:

- **històrics**, com a testimonis d'una etapa industrial precontemporània;
- **arquitectònics**, per volumetria, cobertes inclinades i materials tradicionals;
- **tipològics**, com a edificis indústria-comercial amb façana representativa;
- **paisatgístics**, per la seva funció de "porta d'entrada" al nucli urbà

Aquestes fitxes estableixen criteris de protecció que resulten coherents amb els objectius de la present Modificació Puntual del PGOU, que això no obstant, hem avançat ja incorpora les mesures mínimes imprescindibles per abastar la finalitat pretesa, habilitant d'aquesta manera que el futur Catàleg de PH local pugui complementar les seves determinacions sense entrar en contradiccions i de forma coherent.

#### 4.4 Protecció del paisatge urbà i del front d'entrada

L'àmbit de Can Berenguer té un paper essencial en la lectura paisatgística del municipi. Les edificacions existents configuren una **façana contínua i coherent**, que combina:

- volumetries irregulars però harmòniques,
- cobertes inclinades i jocs de cornises,
- paraments petris i cromatisme tradicional,
- espais d'endarreriment amb vegetació vinculada.

La possible substitució per tipologies industrials contemporànies ("capses", cobertes planes visibles, grans paraments opacs o materials aliens) generaria un **impacte visual sever** i trencaria la coherència d'aquest accés.

#### 4.5 Limitacions dels paràmetres vigents del PGOU

La Norma 115 del PGOU que –entre d'altres– regula la qualificació de la zona d'Indústria Artesanal (IA), fou modificada l'any 2008. Els principals canvis introduïts foren:

- **eliminació de l'ús residencial vinculat a l'industrial,**
- **augment de l'alçada permesa de PB+1 (6,50 m) a PB+2 (9,50 m).**

Aquesta modificació, feta mantenint invariables ocupació i edificabilitat, va permetre una **planta addicional** que, en la pràctica, no ha estat mai sol·licitada. Des de llavors, han passat més de 15 anys sense cap proposta d'intervenció volumètrica significativa.

D'altra banda:

- alguns edificis ja disposen de **parts residencials preexistents** des de fa 50 anys;
- les edificacions tenen pràcticament **esgotada l'edificabilitat**;
- Parts de l'edificació com la façana tenen valor patrimonial i ambiental

La Modificació Puntual, per tant, **no canvia el règim d'usos** però **limita la possible substitució o transformació volumètrica**, per garantir la continuïtat ambiental del front de Can Berenguer.

#### 4.6 Compliment de la LUIB i coherència amb la suspensió de llicències

La modificació es tramita en el marc de l'article 59 i concordants de la LUIB, en concordança amb l'article 51 de la mateixa que permet suspendre llicències per estudiar la reformulació del planejament. El municipi ha acordat aquesta suspensió per evitar actuacions contràries a la futura ordenació mentre aquesta s'elabora.

La present proposta compleix:

- els criteris de protecció d'edificacions amb valor patrimonial;
- els criteris de coherència paisatgística i integració territorial del PTM;
- els principis de millora ambiental i urbana propis de les modificacions puntuals de planejament.

#### 4.7 Interès general de la intervenció

La Modificació Puntual és d'interès general perquè:

- protegeix un **front urbà identitari** per al municipi;
- consolida un conjunt arquitectònic amb valor històric i cultural;
- evita impactes paisatgístics negatius sobre l'entorn actual;



- assegura una evolució **coherent, ordenada i compatible** amb la normativa patrimonial;
- preserva la **imatge d'arribada** al nucli de Pollença;
- garanteix que les futures actuacions siguin compatibles amb la qualitat urbana i ambiental de l'àmbit.

#### 4.8 Descripció de la solució adoptada

La solució adoptada consisteix, per una banda, en conferir **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.

La nova regulació de dita ordenança particular:

- **manté els usos admesos** en la normativa vigent;
- regula les alteracions arquitectòniques sobre les edificacions existents i el seu entorn;
- **fixa paràmetres específics** per preservar volumetria, façanes principals, cobertes inclinades i materials;
- Manté i integra la vegetació en el conjunt i manté o millora la massa arbòria
- evita remuntes o ampliacions que alterin la percepció del conjunt;
- integra les determinacions del Catàleg de Patrimoni en tramitació;
- garanteix la protecció del paisatge urbà i ambiental de l'àmbit.

Amb aquesta modificació, es complementa la regulació genèrica de zona industrial artesanal fins ara vigent amb una **normativa específica i orientada a la preservació**, coherent amb el valor arquitectònic i paisatgístic dels edificis existents i amb la funció que exerceixen com a accés principal al nucli urbà.

La present modificació no altera cap sistema general ni local ni implica noves reserves de sòl dotacional.

## 5 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La Proposta d'ordenació de la present Modificació Puntual es fonamenta en la necessitat de **preservar els valors arquitectònics, tipològics i paisatgístics** dels edificis existents a l'àmbit de Can Berenguer, garantint que les futures actuacions mantinguin el caràcter i la coherència de la imatge d'accés al nucli urbà de Pollença. Aquesta ordenació s'articula mitjançant **la nova redacció de l'Ordenança Particular de la Zona Indústria Artesanal (IA) reproduïda en la Norma 115 del PGOU**, limitant i ordenant les intervencions admissibles en la concreta Zona IA de què es tracta.

### 5.1 Criteris generals de l'ordenació

Els criteris que guien la proposta són els següents:

1. **Preservar la volumetria principal dels edificis existents**, com a element clau de la percepció d'arribada al municipi.
2. **Garantir la continuïtat del llenguatge arquitectònic** (cobertes inclinades, materials petris, cromatisme tradicional, proporció buit/ple i tractament de façanes).
3. **Evitar substitucions edificatòries que desvirtuin la imatge del conjunt**, establint paràmetres específics en cas que es produeixin.
4. **Integrar la vegetació estructural** i l'espai d'endarreriment com a part de la composició paisatgística.
5. **Mantenir els usos previstos** en la qualificació IA, assegurant-ne la viabilitat econòmica i funcional, però amb control formal.
6. **Harmonitzar l'ordenació urbanística amb les futures determinacions del Catàleg de Patrimoni Municipal**.

### 5.2 Paràmetres per a les intervencions admissibles

Les intervencions possibles són les que es concreten a la norma 20 del PGOU90, amb els condicionants i valors següents per garantir que les noves intervencions és relacionin amb l'edificació existent i amb l'entorn:

1. **Volumetria:** la percepció frontal haurà de mantenir **un volum equivalent** al de l'edifici substituït.
2. **Alçada màxima:** no es permetrà superar l'alçada de 8 metres.
3. **Coberta:** haurà de ser **inclinada amb teula àrab**, amb pendent similar a l'existent.
4. **Façana, es mantindrà la façana principal** i les intervencions respondran a:
  - materials petris o revestiments d'acabat tradicional;
  - cromatisme ocre-terra o pedra;
  - proporció de buit/ple similar a l'existent;
  - fusteries en tons fusta.
5. **Rètols i comunicació comercial:**
  - un únic rètol general d'edifici;
  - integrat en la composició arquitectònica;
  - prohibició de rètols de grans dimensions o elements aliens al conjunt.
6. **Planta segona:** queda **expressament prohibida** per mantenir la silueta paisatgística, malgrat que la normativa general del 2008 la permetia.

### 5.3 Tractament dels espais lliures, reculades i vegetació

La vegetació existent i l'espai d'endarreriment formen part essencial de la imatge de l'àmbit. Es proposa:

- preservar la vegetació arbòria actual,
- ordenar noves plantacions de caràcter estructural en cas de substitució,
- fomentar els sòls permeables, tant en els aparcaments com en els espais lliures.
- garantir que qualsevol intervenció mantingui la relació entre edifici-espai lliure que caracteritza Can Berenguer.

### 5.4 Criteris específics dels edificis pel seu valor patrimonial atès al seu ambient arquitectònic de conjunt

- Manteniment de la façanes principals, que inclou les cobertes inclinades i el seu joc volumètric.
- Preservar la relació de l'edifici amb el paisatge entenent la natura i la vegetació de les parcel·les com a part del mateix.
- Valorar en les actuacions, els cromatismes, les textures, els materials i els ritmes compositius de les edificacions actuals

### 5.5 Règim d'usos

Es mantenen els usos previstos en la qualificació IA:

- activitats comercials compatibles,
- tallers artesanals,
- usos terciaris complementaris,
- restauració,
- magatzem vinculat.

Queden prohibits:

- usos industrials intensius,
- activitats amb volumetries o instal·lacions alienes al paisatge urbà,
- activitats que comportin la instal·lació de grans rètols, pantalles o publicitat incompatible amb la imatge del front.

### 5.6 Compatibilitat amb el planejament territorial i sectorial

La proposta compleix amb:

- els criteris de paisatge del PTM,
- els principis de preservació patrimonial del Catàleg de Pollença,
- la normativa ambiental i d'integració territorial,
- la LUIB i RLUIB en matèria de modificacions puntuals.

### 5.7 Resultat de l'ordenació proposada

La nova ordenació permet:

- mantenir la imatge d'accés a Pollença,
- garantir la coherència del front urbà,



- protegir edificis amb valor patrimonial,
- evitar edificacions descontextualitzades,
- orientar les futures intervencions cap a models arquitectònicament integrats,
- i assegurar la compatibilitat entre activitat econòmica i qualitat paisatgística.

Aquesta regulació específica converteix l'àmbit de Can Berenguer en una **zona d'interès ambiental i paisatgístic**, preservada a través d'una normativa precisa i adaptada a la realitat del lloc.

## 6 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### 6.1 Titularitat dels terrenys

Els terrenys afectats per la modificació puntual del PGOU proposada són de **titularitat privada**. Concretament, corresponen a les parcel·les situades a la carretera de Lluc al Port de Pollença, flanquejant la rotonda de **Can Berenguer**, on s'ubiquen els edificis coneguts com **Teixits Vicenç, Mobles Paco i Mestre Paco**.

### 6.2 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb l'article 59 i concordant article 47 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, la present modificació puntual **no comporta cap càrrega econòmica derivada d'actuacions urbanístiques**, ni requereix la definició de sistemes de gestió ni execució. La modificació proposada afecta exclusivament a la qualificació urbanística, sense implicar cap despesa pública directa.

**L'àmbit objecte de la modificació:**

- **Titularitat dels terrenys:** Privada
- **Sistema afectat:** Indústria Artesanal (IA)
- **Expropiacions:** No hi ha expropiacions ni compensacions previstes
- **Càrregues urbanístiques:** No es preveuen obres d'urbanització ni execució de sistemes
- **Increment d'aprofitament:** No es preveu increment de sostre ni de nombre d'habitatges

Les noves determinacions introduïdes en l'ordenació del sòl que ostenta qualificació d'Indústria Artesanal (IA) amb la intenció de dotar la Zona-IA d'un règim més específic per afavorir la preservació del conjunt arquitectònic i paisatgístic, no impliquen cap despesa urbanística directa, tota vegada que es limita a dotar el PGOU d'un règim urbanístic idoni a la finalitat pretesa de preservar els edificis existents i garantir el seu ús compatible amb els valors patrimonials i l'entorn, sense alterar edificabilitat.

Per tant, no es preveu cap cost ni repercussió econòmica immediata per part de l'Ajuntament de Pollença associada a l'aprovació d'aquesta modificació puntual del planejament.

Reproduïm tot seguit el resum econòmic de les implicacions derivades de la modificació:

Concepte	Situació	Cost estimat
Classificació del sòl	Sòl urbà consolidat	—
Titularitat del sòl	Privada (Propietat dels terrenys)	—
Sistema afectat	Indústria Artesanal (IA)	—
Obligacions d'expropiació	No hi ha expropiacions previstes	0,00 €
Càrregues urbanístiques	No es preveuen obres d'urbanització ni execució de sistemes	0,00 €
Increment d'aprofitament	No hi ha increment de sostre ni de nombre d'habitatges	—
Adaptació normativa	Canvi de qualificació per coherència amb la protecció patrimonial	—
Costos associats a la modificació	Redacció de la modificació puntual	0,00 € (ja assumit)

Concepte	Situació	Cost estimat
Execució prevista (ús com a equipament)	Sense projecte d'obra associat en aquesta fase	—

6.3 Impacte econòmic de la modificació

El pressupost general aprovat per l'any 2024 de l'Ajuntament de Pollença és:

1. Despeses

Capítol/Concepte	Import (€)
Total Despeses	24.956.138,89
Operacions Corrents	24.254.841,49
CAP 1. Despeses de personal	9.940.615,24
CAP 2. Despeses de Béns Corrents i Serveis	10.538.762,87
CAP 3. Despeses Financeres	8.496,40
CAP 4. Transferències Corrents	3.766.966,98
Operacions de capital	701.297,40
CAP 6. Inversions Reals	700.451,30
CAP 7. Transferències de Capital	846,10
CAP 8. Actius Financers	0,00
CAP 9. Passius Financers	0,00

2. Ingressos

Capítol/Concepte	Import (€)
Total Ingressos	33.948.152,34
Operacions Corrents	31.296.423,83
CAP 1. Impostos Directes	12.411.382,38
CAP 2. Impostos Indirectes	1.805.664,68
CAP 3. Taxes i Altres Ingressos	9.390.270,76
CAP 4. Transferències Corrents	7.340.249,31
CAP 5. Ingressos Patrimonials	348.856,70
Operacions de capital	2.651.728,51
CAP 6. Alienació d' Inversions Reals	0,00

Capítol/Concepte	Import (€)
CAP 7. Transferències de Capital	2.651.728,51
CAP 8. Actius Financers	0,00
CAP 9. Passius Financers	0,00

### 3. Diferències i Resultats

Concepte	Import (€)
Diferències Ingressos vs Despeses	8.992.013,45
Estalvi Net (RDL 5/2009)	-7.041.582,34
Estabilitat Pressupostària	8.218.835,46

### 4. Projeccions i Ajustos

Concepte	Valor (%)
Projecció Ingressos	1.04
Projecció Despeses	1.03
Projecció Estalvi	1.065
Ajustaments	1.019
Endeutament	1.041

La modificació proposada **no suposa un increment de l'edificabilitat** i no requereix cap nova inversió pública per a l'execució de la modificació puntual del planejament. A més, no es generen noves càrregues urbanístiques ni la necessitat d'expropiar terrenys o realitzar obres d'urbanització.

#### 6.4 Conclusions de la sostenibilitat econòmica

La present modificació puntual **no genera cap cost d'execució ni càrrega econòmica directa** associada a l'ordenació proposada, ja que es tracta de **terrenys de titularitat privada**. Aquesta modificació es limita a una adaptació normativa i no comporta cap actuació urbanística, ni una nova inversió pública per part de l'Ajuntament de Pollença.

Es preserva així la qualitat paisatgística i arquitectònica del conjunt, mantenint la integritat del front d'accés a Pollença, sense generar cap cost addicional per les arques municipals.

#### 6.5 Estudi de Viabilitat econòmica

##### 6.5.1 Objectiu

L'objectiu d'aquest estudi és avaluar la viabilitat econòmica de la **modificació puntual de la qualificació urbanística de la zona IA**, amb la finalitat de garantir la preservació dels edificis existents i la seva integració en un sistema normatiu adaptat a la realitat física i patrimonial.

##### 6.5.2 Paràmetres de referència



Concepte	Dades
Superfície de la parcel·la	Variable per a cadascuna de les tres parcel·les afectades (segons cadastre)
Edificació existent	3 edificis (Teixits Vicenç, Mobles Paco i Mestre Paco)
Titularitat	100% privada (Propietat dels terrenys)
Grau de protecció patrimonial proposada en el CPH en tramitació:	B (fitxes AC224, BI002, BI003, BI004 del Catàleg)
Qualificació proposada	Indústria Artesanal (IA) amb paràmetres de preservació específica
Usos previstos	Usos compatibles amb la preservació del conjunt patrimonial (comercial, artesanal, restauració)

### 6.5.3 Escenari funcional previst

El canvi de qualificació proposat permetrà:

- **Mantenir i preservar els edificis existents**, garantint la seva continuïtat com a element identificatiu de l'entrada al municipi.
- **Potenciar l'ús comercial i artesanal**, adequant l'ordenació a les necessitats actuals del mercat i del teixit econòmic local.
- **Garantir la coherència normativa i paisatgística** de l'àmbit de Can Berenguer, preservant-ne l'aspecte visual i la integritat del conjunt.

### 6.6 Conclusions

La requalificació urbanística proposada és viable econòmicament i funcionalment, ja que:

- Parteix d'un sòl de **titularitat privada** que no implica cap cost d'adquisició per a l'Ajuntament de Pollença.
- **No genera càrregues urbanístiques ni expropiacions.**
- Permet un ús compatible amb els criteris patrimonials i de servei públic.
- No requereix una nova inversió pública.

## 7 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb l'**Article 59 del Reglament General de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme**, en les modificacions dels instruments de planejament urbanístic que comportin un increment de la càrrega d'usos o una alteració significativa del funcionament del territori, serà preceptiva la incorporació d'un **estudi de la mobilitat generada** quan la finalitat específica així ho requereixi.

En aquest cas, la **modificació puntual del planejament** té com a **finalitat preservar i reforçar la qualitat arquitectònica, paisatgística i ambiental** de l'àmbit de **Can Berenguer**.

L'actuació **no comporta**:

- Un **increment significatiu de la superfície construïda**.
- La implantació d'un **ús intensiu generador de grans fluxos de mobilitat** (com usos hotelers, residencials densos o comerços a gran escala).
- La **creació de noves infraestructures viàries**, ni una alteració substancial del funcionament del sistema de mobilitat existent.

A més, cal tenir en compte que:

- **Els accessos a les parcel·les** ja estan **plenament consolidats**, i no es preveu modificar la xarxa viària existent.
- Es tracta d'un **equipament de proximitat i interès públic**, que presumiblement donarà servei **a la població del mateix entorn urbà**.

### 7.1 Conclusió

Atès el caràcter de l'actuació, **no implica un increment rellevant de la mobilitat ni altera el model de mobilitat vigent**, es considera **innecessària la redacció d'un estudi específic de mobilitat generada**.

## 8 COMPLIMENT DE LA NORMATIVA

La present **modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença** s'ajusta al marc legal establert per la normativa urbanística i patrimonial aplicable, complint amb els requisits següents:

### 8.1 Legislació urbanística aplicable

- **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**

En concret, es dona compliment als articles:

- **Article 57**, sobre la vigència indefinida del planejament i la seva capacitat de ser modificat o revisat.
- **Article 59**, que regula les condicions i procediment per a la modificació puntual del planejament general, sense alterar-ne l'estructura general ni el model territorial.

La proposta **no incrementa l'aprofitament urbanístic global** ni introdueix nous usos intensius que alterin el model urbanístic preexistent. La finalitat és la **preservació i rehabilitació d'edificis existents**, amb la integració de nous usos compatibles amb la realitat patrimonial i la qualitat paisatgística.

- **Reglament general de desenvolupament de la LUIB**, en allò relatiu als continguts documentals, procediments i tramitació de les modificacions puntuals de planejament.

#### 8.1.1 Justificació de la modificació puntual d'acord amb la LUIB

La modificació puntual del **PGOU de Pollença** s'emmarca dins el que estableix l'**article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, que regula les modificacions del planejament urbanístic general. L'**article 57 de la LUIB** assenyala que el planejament urbanístic té **vigència indefinida**, però pot ser objecte de modificació o revisió. L'**article 59** especifica que la modificació és la figura jurídica adequada quan s'introdueixen alteracions puntuals que **no afecten l'estructura general del planejament** ni el model territorial establert.

En aquest cas, la modificació proposada:

- **No altera l'estructura general del PGOU**, ja que no modifica el model urbanístic ni la distribució de sòl.
- **No incrementa l'aprofitament urbanístic global**, ja que no es proposen nous paràmetres edificatoris ni usos lucratiu que comportin un augment de la càrrega urbanística.
- **Respon a la necessitat de coherència amb la protecció patrimonial i paisatgística** de l'àmbit de Can Berenguer.
- Manté la **titularitat privada del sòl**, preservant el caràcter dels edificis existents i els seus usos tradicionals.

Per tant, d'acord amb els **articles 58 i 59 de la LUIB**, el present document s'ha de considerar com una modificació puntual del planejament urbanístic vigent i s'ajusta plenament als requisits legals establerts per aquesta figura jurídica.

### 8.2 Coherència amb el planejament territorial

#### 8.2.1 Compatibilitat i coherència amb el PTM

La present Modificació Puntual del sòl urbà qualificat d'Indústria Artesanal (IA) a l'àmbit de Can Berenguer és **plenament compatible** amb les determinacions del Pla Territorial de Mallorca (PTM) en els termes següents:

##### 8.2.1.1 No increment de sòl urbà ni alteració de la classificació

La MP **no genera nou sòl urbà**, no amplia el perímetre existent ni modifica la classificació de cap àmbit.

Això garanteix el compliment de les determinacions del PTM relatives a:

- contenció del creixement urbà,
- protecció dels límits dels nuclis,
- evitar creixements lineals o discontinus,
- manteniment de la compacitat urbana.

L'actuació es limita **exclusivament a ajustar i millorar les condicions d'ordenació** d'un sòl urbà ja consolidat.

#### 8.2.1.2 No increment de l'edificabilitat ni de la densitat

La modificació no incrementa:

- edificabilitat,
- intensitat d'ús,
- densitat,
- volumetria màxima.

Això assegura el compliment de l'objectiu del PTM de **racionalització i moderació del desenvolupament urbà**.

#### 8.2.1.3 Respecte de la transició urbà-rústic i de la qualitat del paisatge

L'àmbit se situa a la porta d'entrada al nucli, en contacte visual amb el sòl rústic.

La MP **millora la integració paisatgística**, reforçant:

- la continuïtat volumètrica dels edificis existents,
- l'ús de cromatismes i materials propis del paisatge tradicional,
- la prohibició d'edificis industrials tipus "capsa" que generarien un impacte negatiu,
- l'obligació de coberta inclinada en els primers 4 m. de profunditat.

Aquestes mesures responen directament als criteris del PTM sobre:

- protecció de les visuals d'entrada als nuclis,
- qualitat i coherència del paisatge urbà,
- adequació de la imatge urbana a l'entorn territorial.

#### 8.2.1.4 Manteniment de la funcionalitat urbana i del teixit econòmic

El PTM defensa la **conservació d'activitats tradicionals i artesanals** com a elements identitaris del territori.

La MP:

- manté els usos admesos,
- preserva edificacions industrials tradicionals,
- evita la substitució per tipologies foranes al paisatge mallorquí.

D'aquesta manera, s'afavoreix la **pervivència d'activitat econòmica compatible amb el territori**, en coherència amb els objectius de diversificació i manteniment de la identitat productiva.



### 8.2.1.5 Compliment de les directrius de sostenibilitat territorial

La MP no implica:

- nous consums de territori,
- increment de mobilitat obligada,
- necessitat de noves infraestructures,
- introducció de noves càrregues ambientals.

A l'inrevés, fomenta:

- eficiència del sòl ja urbanitzat,
- reutilització i rehabilitació d'edificis existents,
- minimització d'impactes ambientals,
- protecció i continuïtat de la imatge urbana.

Tot això encaixa amb els criteris del PTM sobre sostenibilitat territorial i contenció.

### 8.2.1.6 Conclusió

La Modificació Puntual és **totalment coherent amb el Pla Territorial de Mallorca**, no altera cap dels seus paràmetres estructurals i contribueix a reforçar-ne els objectius principals: **compacitat, sostenibilitat, qualitat paisatgística i preservació del caràcter identitari dels nuclis de Mallorca**.

## 8.3 Coherència amb el planejament sectorial

### 8.3.1 Compliment del Pla Director Sectorial d'Equipaments comercials insular (PECMa).

#### 8.3.1.1 Compliment del PECMa

La present Modificació Puntual afecta tres edificis ubicats a l'àmbit de **Can Berenguer**, susceptibles d'albergar ús comercial d'acord el PGOU, classificats pel PECMa com **equipaments comercials de mida mitjana en edifici complet aïllat**, i per tant subjectes als criteris de l'**Article 42** del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca.

L'article 42 estableix un conjunt de requisits destinats a garantir la integració urbana, paisatgística, funcional i ambiental d'aquest tipus d'equipaments, la qual cosa és absolutament concordant amb la finalitat de la MP que ens ocupa. A continuació es justifica la seva aplicació a l'àmbit de Pollença:

#### Posició de l'edificació

- **Alineació i conformació de front de façana**

Els edificis de Can Berenguer **ja es troben alineats** al vial principal (carretera de Lluc al Port de Pollença), configurant un **front continu i recognoscible**, que constitueix un element identitari de l'accés al nucli urbà.

La Modificació Puntual **manté aquesta alineació** i impedeix substitucions edificatòries que la puguin alterar.

- **Relació directa amb l'espai públic**

Les tres edificacions disposen d'**accessos directes des de l'espai públic**, amb relació immediata amb la voravia.

La reforma normativa **consolida** aquesta relació i prohibeix reculades que desvirtuin la percepció urbana de l'àmbit.

- **Tractament de qualitat dels espais no edificats**

Els retranquejos existents es destinen a manteniment, accessos o espais verds privats d'acompanyament.

La Modificació Puntual **preserva aquesta condició** i obliga a mantenir un tractament adequat i integrat.

- **Caràcter preferentment per a vianants**

L'àmbit ja compta amb un espai frontal de vianants. La modificació impedeix elements que **perjudiquin la continuïtat del pas** o incorporin barreres visuals o físiques.

### Evitar façanes tancades i sense buits

Els edificis existents presenten:

- **façanes articulades,**
- **buidats regulars,**
- **trames tradicionals de grans obertures,**

La Modificació Puntual estableix que qualsevol intervenció futura **ha de preservar la proporció, ritme i obertures característiques**, evitant façanes opaques i frontis massius incompatibles amb el paisatge urbà.

### Tancaments de parcel·la

- **Prioritat per a solucions sense tancaments**

Actualment, les parcel·les **no disposen de tancaments opacs** cap al vial.

La modificació estableix que es **mantengui aquesta condició**, excepte en casos justificats per raons funcionals i sempre amb solucions permeables i integrades.

- **Qualitat dels tancaments quan siguin necessaris**

En cas d'instal·lar-se tancaments puntuals, aquests hauran de:

- seguir criteris d'integració,
- emprar materials nobles,
- evitar impactes visuals.

### Aparcaments

Els tres edificis:

- **no tenen grans espais d'aparcament en superfície,**

La Modificació Puntual estableix que:

- **Ubicació en zones secundàries**

Qualsevol aparcament futur haurà de situar-se **preferentment en posicions laterals o posteriors**.

- **Arbratge**

Es complirà l'obligació d'incorporar un arbre per cada 4 places si en el futur es modifiquen espais d'aparcament.

- **Permeabilitat**

S'haurà d'acomplir el coeficient de permeabilitat del PECMa en qualsevol nova pavimentació.

- **Ús fora d'horari comercial**

La solució normativa facilita la possibilitat de compatibilitzar l'ús dels aparcaments existents en horaris no comercials.

- **Accés amb mínima interferència amb vianants**

Qualsevol modificació d'accessos s'haurà de justificar, minimitzant interferències amb els fluxos de vianants.

- **Punts de recàrrega elèctrica**

Qualsevol renovació futura haurà d'incloure punts de recàrrega per a EV si s'incorporen noves places.

### Recorreguts de vianants

La Modificació Puntual reforça l'obligació que:

- els accessos principals siguin **totalment accessibles**,
- diferenciats del trànsit rodat,

- amb materials compatibles amb l'espai públic,
- i amb recorreguts clars, segurs i continus.

### Anuncis publicitaris

La regulació estableix que:

- **Només es permetrà un rètol d'edifici**, amb la finalitat d'evitar la saturació visual i garantir una imatge ordenada i coherent del front edificat.
- Els altres rètols hauran d'estar **integrats dins buits de façana o en espais específicament dissenyats**, respectant la composició arquitectònica i la proporció buit-ple.
- La **superfície màxima del rètol d'edifici no podrà superar el 5% de la façana** on s'ubiqui, assegurant una presència subordinada respecte de l'edificació.
- Els **colors, materials i acabats** hauran d'estar integrats cromàticament amb l'edifici, evitant contrastos agressius o estridents.
- Es **prohibeixen elements lluminosos invasius**, així com qualsevol sistema de publicitat que generi impacte visual excessiu, en coherència amb el caràcter de porta d'entrada al nucli.
- Queda expressament **prohibida la col·locació de rètols sobre ràfecs, ampits, cornises o elements arquitectònics protegits**, per tal de preservar-ne la lectura formal i el valor arquitectònic.

Aquest règim és **coherent amb la protecció patrimonial** de les fitxes de Catàleg en tramitació.

### Càrrega i descàrrega

La solució adoptada estableix:

- **Incorporació dins la parcel·la**

En la mesura del possible, les operacions de càrrega/descàrrega s'han de situar **dins els espais propis de cada edifici**, evitant interferències al vial principal.

- **Solució alternativa**

Si no fos viable, es permet l'ús de guals temporals justificats, d'acord amb el procediment municipal.

#### 8.3.1.2 Conclusió final

A la vista de l'anàlisi d'aplicació de l'Article 42:

- Els edificis de Can Berenguer són equipaments comercials de mida mitjana en edifici complet (AP).
- La Modificació Puntual del PGOU és plenament compatible amb el PECMa.
- La proposta garanteix el compliment de tots els criteris d'integració urbana, paisatgística, d'accessibilitat, publicitat, aparcament i càrrega/descàrrega establerts.
- La normativa redactada assegura que qualsevol intervenció futura mantingui els objectius finals del PECMa.
- Sense necessitat d'Estudi d'Impacte Comercial específic, atès que no es modifica el règim d'usos ni la intensitat

#### 8.3.2 Compliment de la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears

##### Protecció del medi nocturn

Les determinacions relatives a la il·luminació exterior i arquitectònica es fonamenten en la **Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears**, que té per objecte prevenir, minimitzar i corregir la contaminació lumínica, garantint la conservació dels ecosistemes nocturns, la biodiversitat, el paisatge i la qualitat ambiental.

D'acord amb aquesta normativa, la modificació puntual estableix criteris de **contenció, racionalització i integració paisatgística de la il·luminació**, evitant enlluernaments, estridències cromàtiques i usos lumínics amb finalitats publicitàries, especialment en un àmbit que constitueix una **porta d'entrada al nucli urbà** i que es troba en contacte visual amb el sòl rústic.

Les condicions fixades no impedeixen la il·luminació funcional ni la posada en valor de l'arquitectura existent, sinó que en regulen la intensitat, el cromatisme i la finalitat, assegurant la compatibilitat entre l'activitat urbana i la protecció del medi nocturn, en coherència amb els principis de sostenibilitat territorial i qualitat paisatgística.

#### 8.4 Normativa municipal

- **Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença**

Es formula nova redacció de la norma 115 "Zona de Serveis" del PGOU, a l'hora que es modifiquen les determinacions reproduïdes en l'Ordenança Particular aplicable a la Zona que ostenta qualificació urbanística de la Zona **Indústria Artesanal (IA)**, per tal de **garantir la preservació dels edificis existents de l'ambient arquitectònic i paisatgístic actual**.



## 9 CONTINGUT DOCUMENTAL

A la present modificació puntual del PGOU s'hi annexa la següent documentació, amb la finalitat de complir amb els requisits establerts a la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i a la normativa municipal d'aplicació:

**1. Memòria justificativa de la modificació**, que inclou:

- Descripció de l'objecte, abast i fonament normatiu de la proposta.
- Antecedents administratius i patrimonials.
- Justificació de la coherència amb la protecció patrimonial i la normativa urbanística.
- Proposta tècnica de modificació de la qualificació urbanística.

**2. Informe tècnic de no subjecció a avaluació ambiental estratègica.**

## 10 RESUM EXECUTIU

D'acord amb l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i l'article 51 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), el procediment d'aprovació de modificacions puntuals del planejament ha d'incloure un **resum executiu** amb indicació de les **alteracions introduïdes respecte del planejament vigent** i, si escau, les suspensions associades.

### 10.1 Àmbit d'alteració del planejament i abast de la modificació:

L'objecte de la present Modificació Puntual consisteix en, per una banda, conferir **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, aplicable **únicament** a les parcel·les amb referència cadastral:

- **1952703EE0115S0001ZQ**
- **1952701EE0125S0001ET**
- **2653951EE0125S0001MT**

L'actuació té com a finalitat **preservar i reforçar la qualitat arquitectònica, paisatgística i ambiental** de l'àmbit de **Can Berenguer**, porta d'entrada principal al nucli de Pollença des de la carretera del Port de Pollença, consegüentment a l'acord adoptat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30.01.2025 (BOIB núm.: 15 de data 01.02.2025) relatiu a la suspensió potestativa d'instruments de desenvolupament i llicències en l'àmbit amb l'objectiu de preservar la imatge d'entrada a Pollença i garantir la protecció arquitectònica i paisatgística del contorn de Can Berenguer.

Aquest accés està configurat per tres edificis aïllats d'ús comercial, de planta baixa i pis, amb acabats tradicionals i una **volumetria característica** que els confereix un paper essencial en la percepció urbana del municipi.

La modificació es duu a terme per la **voluntat municipal de protegir l'àmbit**, evitant que **actuacions puntuals o substitucions edificatòries** puguin alterar de manera significativa la **imatge d'arribada a Pollença**. Les edificacions existents constitueixen un conjunt **singular, consolidat i representatiu** d'una etapa industrial i comercial del municipi.

Aquesta **Modificació Puntual** és, a més, **oportuna**: es redacta en un moment en què les tres parcel·les tenen completament consolidada l'edificació, fet que permet estudiar amb precisió **quines condicions urbanístiques i ambientals s'han de preservar** i com s'han d'ordenar les possibles **intervencions futures**.

Així mateix, la **Modificació Puntual** respon a l'**interès general**, ja que garanteix:

- **la preservació dels valors històrics, culturals i arquitectònics** que han motivat la catalogació dels edificis,
- **la protecció del paisatge urbà** de l'entrada al nucli,
- **i el compliment de les previsions del planejament territorial i sectorial vigent**, assegurant una evolució coherent i respectuosa del front urbà de Can Berenguer.

### 10.2 Suspensió d'atorgament de llicències

D'acord amb el que estableixen l'**article 51 de la LUIB** i l'**article 89 del Reglament urbanístic** (Decret 75/2022), l'aprovació inicial de la **modificació puntual del PGOU de Pollença**, determina per si sola 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.

L'aprovació definitiva suposa per sí sola l'aixecament de les suspensions que estiguin vigents.

No obstant això, durant aquest període es podran **concedir llicències** sempre que compleixin simultàniament amb el **planejament vigent** i amb les **determinacions d'aquesta modificació puntual**, garantint la coherència amb els objectius de la preservació patrimonial i la qualitat urbana de l'àmbit de Can Berenguer.

## 11 CONCLUSIÓ I PROPOSTA D'APROVACIÓ INICIAL

La present **modificació puntual del PGOU de Pollença** té com a **finalitat** atorgar nova formulació a la seva 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), al indret comunament conegut de "Can Berenguer, situat a la carretera de Lluc al Port de Pollença, afectant les parcel·les amb referència cadastral:

- **1952703EE0115S0001ZQ**
- **1952701EE0125S0001ET**
- **2653951EE0125S0001MT**

L'objecte és **preservar i reforçar la qualitat arquitectònica, paisatgística i ambiental** d'aquest àmbit, mitjançant la **rehabilitació dels edificis existents**. La modificació proposada permetrà garantir:

- **La protecció efectiva dels edificis catalogats**, tal com exigeix la normativa patrimonial i urbanística vigent.
- **La compatibilitat entre l'edificació existent** i el planejament urbanístic vigent.
- **La preservació de la imatge d'arribada a Pollença** i la seva integració harmònica en el paisatge urbà, evitant l'impacte de noves construccions descontextualitzades.

L'àmbit afectat està degudament delimitat, la proposta **no altera l'estructura general del planejament** ni incrementa l'aprofitament urbanístic, i compleix plenament els requisits establerts per la **Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** i pel **Reglament aprovat pel Decret 75/2022**.

Per tot això, es proposa **l'aprovació inicial** de la present modificació puntual del PGOU de Pollença, d'acord amb els tràmits previstos als **articles 59 i següents de la LUIB**, i la seva posterior submissió a **informació pública, sol·licitud d'informes sectorials i aprovació definitiva** per part de l'Ajuntament de Pollença.

A Pollença, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

**Jaume Luis Salas**

Arquitecte i urbanista

**marès** arquitectura  
paisatge  
territori



Documento: MEMORIA\_MP\_PGOU\_POLLENÇA\_260105.docx - 6/1/2026



## 12 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ DEL PGOU

Els canvis als documents escrits son :

- **Article 115 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU).**

A continuació es presenta el text original i el text modificat.

El redactat nou incorpora en color vermell les modificacions introduïdes per aquesta Modificació Puntual.

## 12.1 Article 115 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU). **TEXT ACTUAL**

### Norma 115. Zona de Serveis

#### 1. Definició

Sota aquesta denominació s'agrupen zones diverses que tenen en comú el seu destí preferent a usos comercials, artesanals o d'establiments públics.

Es localitzen a Pollença, a l'encreuament de la carretera de Palma a Lluc, a Llenaira, a Formentor i a la Cala de Sant Vicenç.

#### 2. Zones

Es distingeixen tres zones amb denominació i abreviatura que s'expressen a continuació, i que es delimiten en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

- **Comercial 1** (C1)
- **Comercial 2** (C2)
- **Serveis Platja** (SP)
- **Serveis Varis** (SV)
- **Industrial Artesanal** (IA)

#### 3. Condicions de volum

Les condicions de volum s'especifiquen en el quadre de la pàgina següent.

#### 4. Règim d'usos permesos

Els usos permesos i les seves especificacions es detallen a la taula següent.

#### Tipus d'ordenació: Serveis

Ordenança particular :Comercial 1

Abreviatura:C1

Localització: Llenaira

Edific.m²/m²:0,5

Alçada reguladora:/metres núm. Plantes:3,5pb

ocupació màxima % 50

ocupació màxima profun.Edific.-

Separacions vial:5

Separacions fons:5

Separacions laterals:5

Parcel·lació sup.mínim m2.:(1)

Parcel·lació ample mínim m.:(1)

Ordenança particular :Comercial 2

Abreviatura:C2

Localització:Formentor

Edific.m²/m²:0,16

Alçada reguladora:

metres núm. Plantes:6,5pb+1pp

ocupació màxima %:15

ocupació màxima profun.Edific.-

Separacions vial:5

Separacions fons:5

Separacions laterals:5  
Parcel·lació sup.mínim m2.:(1)  
Parcel·lació ample mínim m.:(1)

Ordenança particular :Serveis platja  
Abreviatura:SP  
Localització:Formentor  
Edific.m²/m²:0,2  
Alçada reguladora/metres núm. Plantes:3,5pb(2)/6,5pb+1pp(2)  
ocupació màxima %:20  
ocupació màxima profun.Edific.-  
Separacions vial:5  
Separacions fons:5  
Separacions laterals:5  
Parcel·lació sup.mínim m2.2000  
Parcel·lació ample mínim m.:30

Ordenança particular :Serveis Varis  
Abreviatura:SV  
Localització:Cala S.Vicenç  
Edific.m²/m²:0,05  
Alçada reguladora/metres núm. Plantes:3,5pb  
ocupació màxima %:5  
ocupació màxima profun.Edific.-  
Separacions vial:4  
Separacions fons:4  
Separacions laterals:4  
Parcel·lació sup.mínim m2:(1)  
Parcel·lació ample mínim m.:(1)

Ordenança particular:Industrial Artesanal  
Abreviatura:IA  
Localització:Carretera Lluc  
Edific.m²/m²:0,75  
Alçada reguladora:  
metres núm. Plantes:9,5pb+2pp  
ocupació màxima %:50  
ocupació màxima profun.Edific.-  
Separacions vial:3  
Separacions fons:3  
Separacions laterals:3  
Parcel·lació sup.mínim m2.:3000  
Parcel·lació ample mínim m.:25

## Zones servei platja i serveis varis SP SV

Zones servei platja i serveis varis SP SV

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1 Unifamiliar						

2	Plurifamiliar					
3	Comunitari					
4	Hoteler					
5	Indústria					
6	Magatzems					
7	Tallers					
8	Administratiu					
9	Comercial	1,2,3	1	1,2,3 4	1 2	
10	Aparcament de turismes					
11	Serveis de l'automòbil					
12	Docent					
13	Sanitari Assistencial	1,2,3	1	1,2,3 4	2 3	
14	Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 4	2 3	
15	Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 4	2 3	
16a	Espectacles					
16b	Sales de reunió					
16c	Activitats recreatives					
16d	Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 (*) 4	2 3	
VI	Especials de seguretat					
VII	Infraestructures	1,2,3	1,2	2,3 4	2 3	
VIII	Espais lliures	1,2,3	Tots			

\* en edifici exclusiu es permet un únic habitatge de 150 m² de superfície màxima.

#### Zones comercial C1

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1	Unifamiliar					
2	Plurifamiliar					
3	Comunitari					
4	Hoteler					
5	Indústria					
6	Magatzems					
7	Tallers					
8	Administratiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2	
9	Comercial	1,2,3	Tots	Tots	2	
10	Aparcament de turismes					
11	Serveis de l'automòbil					
12	Docent	1,2,3	1,2	3,4	2	



13	Sanitari Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
14	Sociocultural	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
15	Esportiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	3		
16a	Espectacles	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16b	Sales de reunió	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16c	Activitats recreatives	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16d	Establiments públics	1,2,3	1,2	1,2,3 4	3 4		
VI	Especials de seguretat	1	1,2	1,2,3 4	2 3		
VII	Infraestructures	1,2,3	1,2	2,3 4	2 3		
VIII	Espais lliures	1,2,3	Tots	-			

La suma de la superfície edificable destinada a usos diferents del comercial no superarà el 50% de la superfície total edificable.

**Zones comercial C2**

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1 Unifamiliar	(Una vivienda por parcela, de superficie máxima 150 m2. para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones)					
2 Plurifamiliar						
3 Comunitari						
4 Hotel·er						
5 Indústria						
6 Magatzems						
7 Tallers						
8 Administratiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
9 Comercial	1,2,3	Tots	Tots	2		
10 Aparcament de turismes	1,2,3	1,2,3,4	2,3 4,5,6	2 3		
11 Serveis de l'automòbil						
12 Docent	1,2,3	1,2	3,4	2		
13 Sanitari Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
14 Sociocultural	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
15 Esportiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	3		
16a Espectacles	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16b Sales de reunió	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16c Activitats recreatives	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16d Establiments públics	1,2,3	1,2	1,2,3	3		

			4	4		
VI Especials de seguretat	1	1,2	1,2,3 4	2 3		
VII Infraestructures	1,2,3	1,2	2,3 4	2 3		
VIII Espais lliures	1,2,3	Tots				

#### Zones Industria artesanal IA

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1 Unifamiliar	(una vivienda por parcela, de superficie máxima 150 m2. para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones)					
2 Plurifamiliar						
3 Comunitari						
4 Hotel·er						
5 Indústria	1,2,3	Tots	1,2,3 4,5	3 4	4 4	5 5
6 Magatzems	1,2,3	Tots	Tots	3		
7 Tallers	1,2,3	Tots	1,2,3 4,5	3 4	4 4	5 5
8 Administratiu	1,2,3	1	1,2	2		
9 Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3 4	2 3		
10 Aparcament de turismes	1,2,3	1,2,3,4	2,3 4	2 3		
11 Serveis de l'automòbil	1,2,3	Tots	2,3 4	2 3		
12 Docent						
13 Sanitari Assistencial						
14 Sociocultural						
15 Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3 4	2 3		
16a Espectacles	1,2,3	1,2,3,4	2 3,4	3 4		
16b Sales de reunió	1,2,3	1,2,3	2 3,4	3 4		
16c Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3	2 3,4	3 4		
16d Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3 4	3 4		
VI Especials de seguretat						
VII Infraestructures	1,2,3	Tots	1,2,3 4	2 3		
VIII Espais lliures	1,2,3	Tots	-			

## 12.2 Article 115 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU). **TEXT MODIFICAT**

### **Norma 115. Zona de Serveis**

#### **1. Definició**

Sota aquesta denominació s'agrupen zones diverses que tenen en comú el seu destí preferent a usos comercials, artesanals o d'establiments públics.

Es localitzen a Pollença, a l'encreuament de la carretera de Palma a Lluc, a Llenaira, a Formentor i a la Cala de Sant Vicenç.

#### **2. Zones**

Es distingeixen tres zones amb denominació i abreviatura que s'expressen a continuació, i que es delimiten en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

- **Comercial 1** (C1)
- **Comercial 2** (C2)
- **Serveis Platja** (SP)
- **Serveis Varis** (SV)
- **Industrial Artesanal** (IA)

#### **3. Condicions de volum**

Les condicions de volum s'especifiquen en el quadre de la pàgina següent.

#### **4. Règim d'usos permesos**

Els usos permesos i les seves especificacions es detallen a la taula següent.

#### **5. Condicions específiques de vegetació i arbrat**

Les condicions específiques de vegetació i arbrat s'especifiquen a les ordenances particulars de les pàgines següents.

#### **6. Condicions d'implantació**

Les condicions d'implantació s'especifiquen a les ordenances particulars de les pàgines següents.

#### **7. Condicions d'integració paisatgística**

Les condicions d'integració paisatgística s'especifiquen a les ordenances particulars de les pàgines següents.

#### **Tipus d'ordenació: Serveis**

Ordenança particular :Comercial 1

Abreviatura:C1

Localització: Llenaira

Edific.m²/m²:0,5

Alçada reguladora:/metres núm. Plantes:3,5pb

ocupació màxima % 50

ocupació màxima profun.Edific.-

Separacions vial:5

Separacions fons:5

Separacions laterals:5

Parcel·lació sup.mínim m2.:(1)

Parcel·lació ample mínim m.:(1)

Ordenança particular :Comercial 2

Abreviatura:C2

Localització:Formentor

Edific.m²/m²:0,16

Alçada reguladora:

metres núm. Plantes:6,5pb+1pp

ocupació màxima %:15

ocupació màxima profun.Edific.-

Separacions vial:5

Separacions fons:5

Separacions laterals:5

Parcel·lació sup.mínim m2.:(1)

Parcel·lació ample mínim m.:(1)

Ordenança particular :Serveis platja

Abreviatura:SP

Localització:Formentor

Edific.m²/m²:0,2

Alçada reguladora/metres núm. Plantes:3,5pb(2)/6,5pb+1pp(2)

ocupació màxima %:20

ocupació màxima profun.Edific.-

Separacions vial:5

Separacions fons:5

Separacions laterals:5

Parcel·lació sup.mínim m2.2000

Parcel·lació ample mínim m.:30

Ordenança particular :Serveis Varis

Abreviatura:SV

Localització:Cala S.Vicenç

Edific.m²/m²:0,05

Alçada reguladora/metres núm. Plantes:3,5pb

ocupació màxima %:5

ocupació màxima profun.Edific.-

Separacions vial:4

Separacions fons:4

Separacions laterals:4

Parcel·lació sup.mínim m2:(1)

Parcel·lació ample mínim m.:(1)

Ordenança particular: Industrial Artesanal

Abreviatura: IA

Localització: Carretera Lluc

Edific.m²/m²:0,75

Alçada reguladora:

metres núm. Plantes: 8 pb+1pp

ocupació màxima %:50

ocupació màxima profun.Edific.-

Separacions vial:3

Separacions fons:3

Separacions laterals:3

Parcel·lació sup.mínim m2.:3000

Parcel·lació ample mínim m.:25

### **Condicions específiques de vegetació i arbrat a la zona Industrial Artesanal**

La vegetació existent s'haurà de conservar ja que forma part de l'espai vinculat a l'edificació i és essencial per a la seva integració paisatgística.

En cas de pèrdua de la vegetació o l'arbrat justificada, pel propi cicle natural o perquè la implantació d'una activitat fa imprescindible la seva eliminació, s'haurà de reposar.

La reposició s'haurà de realitzar amb espècies similars i/o adequades al clima i que puguin mantenir la imatge i la qualitat ambiental del conjunt. La reposició d'arbrat suposarà la plantació de 5 arbres per cada arbre tallat. Els arbres reposats hauran de tenir una altura mínima d'1,5 m i un diàmetre de tronc a un metre d'altura de 10 cm.

En el cas de noves àrees d'aparcament o la renovació integral de les existents s'haurà de complir amb la implantació d'un arbre cada 4 places.

### **Condicions d'implantació a la zona Industrial Artesanal**

S'han de mantenir les façanes principals. Constitueix la façana principal, per cada edificació, la façana de major longitud que dona front a la carretera, on, en una de les seves parts, es situa l'entrada principal.

A més de l'anterior, constitueix l'alineació de l'edificació, la prolongació de la directriu de la façana principal de l'edifici existent fins als límits de la partió.

La resta de façanes respectaran la reculada mínima a partions.

L'espai lliure de la parcel·la haurà de mantenir com a mínim un 20% de sòl permeable.

- **Tancaments de parcel·la**

Es permetran els tancaments tipus C (limitant l'alçada a un metre) i tipus D de la norma 93.

- **Aparcaments**

En cas de nous aparcaments o renovació integral dels existents les places d'aparcament es resoldran amb paviments permeables.

En actuacions de renovació que generin noves places, s'hauran d'incorporar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.

- **Recorreguts de vianants**

Els accessos principals hauran de ser plenament accessibles, diferenciats del trànsit rodat i resolts amb materials coherents amb l'espai públic. Ha de garantir-se un recorregut clar, segur, continu i adaptat pels vianants.

- **Càrrega i descàrrega**

Les operacions de càrrega i descàrrega s'hauran d'efectuar dins la pròpia parcel·la, evitant interferències amb el vial principal.

### **Condicions d'integració paisatgística a la zona Industrial Artesanal**

S'han de mantenir les façanes principals, admetent-se únicament les intervencions menors sempre que quedin degudament integrades en la composició de la façana existent i no desvirtuin la imatge del conjunt arquitectònic.

Qualsevol actuació haurà de preservar la proporció, el ritme i les obertures característiques de les edificacions existents, evitant murs cortina i façanes opaques o frontis massius que resultin incompatibles amb el paisatge urbà.

Els primers 4 metres de coberta hauran de ser inclinats i resolts amb teula àrab sense acolorir ni vitrificar, del tipus tradicional a Pollença.



Les cobertes tendran una volada compresa entre 30 cm i 50 cm uniforme en tota la longitud de la façana. Aquesta volada es podrà resoldre amb bigues de fusta o amb cornisa d'un gruix a la vora de 10 cm com a màxim.

L'aspecte visual dels materials i acabats de façana haurà de correspondre's amb la gamma cromàtica de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos, com ara maó, bloc de formigó o sistemes similars.

Les fusteries hauran d'integrar-se cromàticament amb l'entorn emprant colors neutres o tradicionals, amb acabats mats o satinats, que no generin contrast amb el paisatge o els edificis existents.

En el cas, d'ampliacions o noves construccions, s'haurà de presentar un estudi d'incidència paisatgística que avaluï la integració paisatgística de l'edifici en l'entorn i el compliment d'aquestes normes.

La maquinaria i les instal·lacions de l'edifici no podran ser visibles des de l'espai públic.

#### • Els rètols identificadors i la publicitat

Es permetrà un únic rètol en el parament de façana per edifici. Aquest rètol haurà de ser de lletres corpòries, ancorades una a una, i podrà està retroil·luminat sempre que no generi estridències lumíniques. S'haurà de justificar que el rètol s'integra en la composició de façana, tant pel que fa a la seva posició com per la seva proporció respecte als espais i elements on es situa.

No es permetran rètols en altres posicions, més enllà de les següents:

- Rètols dins els buits arquitectònics de la planta baixa adossats i integrats, en composició i cromatismes, a les fusteries, amb una ocupació màxima del 25% del buit arquitectònic i un grossor màxim de 10 cm. Els rètols han de quedar endarrerits respecte al pla de façana).
- Un tòtem identificador d'unes dimensions màximes d'1,8 m d'alçada per 0,6 m d'amplada, independent i ubicat a l'espai exterior de cromatismes que harmonitzin amb l'entorn i sense il·luminació.

Restà prohibida la publicitat, menys a través dels aparadors de l'edifici els quals hauran de mantenir en general la seva transparència i materialitat i no podran ser completament vinilats ni opacitats amb cromatismes i missatges que puguin generar un impacte paisatgístic negatiu a l'entorn.

#### • La il·luminació

En general s'han de mantenir les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, la flora i els ecosistemes.

No es permet la il·luminació en colors o similars. La il·luminació dels edificis serà tènue i discreta, evitant estridències lumíniques en el paisatge, amb l'única finalitat de visualitzar l'arquitectura.

La il·luminació no pot suposar un reclam publicitari per si mateix.

### Usos detallats

#### Zones servei platja i serveis varis SP SV

Zones servei platja i serveis varis SP SV

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1 Unifamiliar						
2 Plurifamiliar						

3	Comunitari					
4	Hoteler					
5	Indústria					
6	Magatzems					
7	Tallers					
8	Administratiu					
9	Comercial	1,2,3	1	1,2,3 4	1 2	
10	Aparcament de turismes					
11	Serveis de l'automòbil					
12	Docent					
13	Sanitari Assistencial	1,2,3	1	1,2,3 4	2 3	
14	Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 4	2 3	
15	Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 4	2 3	
16a	Espectacles					
16b	Sales de reunió					
16c	Activitats recreatives					
16d	Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 (*) 4	2 3	
VI	Especials de seguretat					
VII	Infraestructures	1,2,3	1,2	2,3 4	2 3	
VIII	Espais lliures	1,2,3	Tots			

\* en edifici exclusiu es permet un únic habitatge de 150 m² de superfície màxima.

#### Zones comercial C1

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1	Unifamiliar					
2	Plurifamiliar					
3	Comunitari					
4	Hoteler					
5	Indústria					
6	Magatzems					
7	Tallers					
8	Administratiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2	
9	Comercial	1,2,3	Tots	Tots	2	
10	Aparcament de turismes					
11	Serveis de l'automòbil					
12	Docent	1,2,3	1,2	3,4	2	
13	Sanitari Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2	

14 Sociocultural	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
15 Esportiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	3		
16a Espectacles	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16b Sales de reunió	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16c Activitats recreatives	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16d Establiments públics	1,2,3	1,2	1,2,3 4	3 4		
VI Especials de seguretat	1	1,2	1,2,3 4	2 3		
VII Infraestructures	1,2,3	1,2	2,3 4	2 3		
VIII Espais lliures	1,2,3	Tots	-			

La suma de la superfície edificable destinada a usos diferents del comercial no superarà el 50% de la superfície total edificable.

**Zones comercial C2**

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1 Unifamiliar	(Una vivienda por parcela, de superficie máxima 150 m2. para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones)					
2 Plurifamiliar						
3 Comunitari						
4 Hotelers						
5 Indústria						
6 Magatzems						
7 Tallers						
8 Administratiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
9 Comercial	1,2,3	Tots	Tots	2		
10 Aparcament de turismes	1,2,3	1,2,3,4	2,3 4,5,6	2 3		
11 Serveis de l'automòbil						
12 Docent	1,2,3	1,2	3,4	2		
13 Sanitari Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
14 Sociocultural	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
15 Esportiu	1,2,3	1,2	1,2,3,4	3		
16a Espectacles	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16b Sales de reunió	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16c Activitats recreatives	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		

16d Establiments públics	1,2,3	1,2	1,2,3 4	3 4		
VI Especials de seguretat	1	1,2	1,2,3 4	2 3		
VII Infraestructures	1,2,3	1,2	2,3 4	2 3		
VIII Espais lliures	1,2,3	Tots				

**Zones Industria artesanal IA**

Usos detallats	Grups	Graus				
		Mida	Situació	Nivell sonor transmès	Densitat de potència	Potència mecànica
1 Unifamiliar	(una vivienda por parcela, de superficie máxima 150 m2. para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones)					
2 Plurifamiliar						
3 Comunitari						
4 Hotel·er						
5 Indústria	1,2,3	Tots	1,2,3 4,5	3 4	4 4	5 5
6 Magatzems	1,2,3	Tots	Tots	3		
7 Tallers	1,2,3	Tots	1,2,3 4,5	3 4	4 4	5 5
8 Administratiu	1,2,3	1	1,2	2		
9 Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3 4	2 3		
10 Aparcament de turismes	1,2,3	1,2,3,4	2,3 4	2 3		
11 Serveis de l'automòbil	1,2,3	Tots	2,3 4	2 3		
12 Docent						
13 Sanitari Assistencial						
14 Sociocultural						
15 Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3 4	2 3		
16a Espectacles	1,2,3	1,2,3,4	2 3,4	3 4		
16b Sales de reunió	1,2,3	1,2,3	2 3,4	3 4		
16c Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3	2 3,4	3 4		
16d Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3 4	3 4		
VI Especials de seguretat						
VII Infraestructures	1,2,3	Tots	1,2,3 4	2 3		
VIII Espais lliures	1,2,3	Tots	-			

