

EXP. NÚM.	22/2026
PROMOTOR	Ajuntament de Pollença
TIPUS	Planejament general
OBJECTE	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"
LOCALITZACIÓ	L'àmbit urbà qualificat d'indústria artesanal

INFORME TÈCNIC ÀREA D'URBANISME

I. Antecedents

A. El Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 14.09.1990 (PGOU/90) estableix, al voltant de la rotonda prevista a l'àmbit anomenat "Can Berenguer", les qualificacions d'Indústria Artesanal (IA) i Unifamiliar aïllada 5 (UA 5). Aquesta zona està connectada amb la trama urbana per una zona verda.

La qualificació d'Indústria Artesanal està integrada per tres parcel·les on es troben les construccions corresponents a les activitats i/o edificacions anomenades popularment, "Galeries Vicenç", "Can Paco" i "Mestre Paco". La qualificació d'Indústria Artesanal es situa en un sòl consolidat i destinat a aquest ús des d'abans de 1984.

B. En sessió celebrada dia 30.01.2025, l'Ajuntament Ple va acordar, a l'àmbit del sòl urbà de Can Berenguer, i amb la finalitat d'estudiar la formulació o modificació del planejament urbanístic en aquest concret indret, suspendre la tramitació i l'aprovació de les llicències, les comunicacions prèvies i les tramitacions urbanístiques que tinguessin per objecte reparcel·lacions, obres de nova construcció, demolició, reestructuració, ampliació d'edificacions i construccions existents i/o de reconstrucció definides en la norma 20 del PGOU/90; restant fora de la suspensió i permetent-se en conseqüència les obres de conservació, restauració, consolidació i rehabilitació igualment definides en la vigent norma 20 del PGOU/90. D'acord amb l'acord anterior tampoc queden afectades les llicències de primera ocupació, la tramitació d'activitats o les autoritzacions administratives municipals en parcel·les de titularitat pública, vials, zones verdes o espais públics de tot tipus. Dit acord de suspensió, té un termini d'un any des de la publicació al BOIB, Núm. 15, de dia 01.02.2025.

C. L'expedient municipal 22/2026 recull la 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" signada per l'arquitecte Jaume Luis Salas. Aquesta modificació puntual consta de la següent documentació:



- Memòria informativa i justificativa

En els apartats d'aquest document únic s'inclouen les referències a la totalitat dels documents que conformen el Pla General, d'acord amb l'article 38, relatiu a la documentació del Pla General i 59, relatiu a la Modificació dels instruments de planejament urbanístic, de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears, que són:

- Memòria informativa;
- Memòria justificativa;
- Normes urbanístiques vigents i modificades;
- Estudis econòmics, consistents en l'estudi econòmic-financer, informe de sostenibilitat econòmica i memòria de viabilitat econòmica;
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada;
- Resum executiu.

Aquest document no inclou cap plànol modificat, atès que no recull cap alteració en els plànols d'informació ni ordenació de l'àmbit afectat, respecte del planejament vigent.

- Informe tècnic de no subjecció a l'avaluació ambiental estratègica

II. Normativa d'aplicació

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



III. Valoració

- A. La 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”, inclou la documentació exigida en els documents amb aquest objecte, d'acord amb els articles 38, relatiu a la documentació del Pla General i 59, relatiu a la Modificació dels instruments de planejament urbanístic de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears.
- B. Les actuacions de la Modificació es fonamenten en els objectius de preservar i reforçar la qualitat arquitectònica, paisatgística i ambiental de l'àmbit de Can Berenguer.
- C. El projecte incorpora la modificació de la normativa urbanística, la qual és coherent amb el PGOU90 i amb els objectius que fonamenten la modificació de planejament. Concretament, la modificació puntual consisteix en donar una nova redacció a la norma 115 del Pla General, afegint als quatre epígrafs existents (1. “Definició”, 2. “Zones”, 3. “Condicions de Volum” i 4. “Règim d'usos permesos”) tres nous epígrafs (5. “Condicions específiques de vegetació i arbrat”, 6. “Condicions d'implantació”, 7. “Condicions d'integració paisatgística”). Així mateix es dona una nova redacció a l'Ordenança particular que regula la concreta Zona “Indústria Artesanal” (IA) corresponent a l'àmbit de Can Berenguer, essent coherent amb la finalitat de preservar la imatge d'entrada al nucli de Pollença des de la carretera del Port de Pollença; tota vegada que la modificació proposada manté els usos vigents, no altera l'estructura general del planejament ni modifica l'aprofitament urbanístic. Finalment, estableix condicions específiques de volumetria, façanes, cobertes i materials per evitar substitucions descontextualitzades i assegurar una evolució coherent i integrada del conjunt.

IV. Conclusió

Amb l'argumentació anterior, es valida la 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”, i es conclou que la documentació objecte d'aquest informe compleix amb la normativa que li és d'aplicació i és coherent amb els objectius perseguits; i en conseqüència, s'informa favorablement.

L'arquitecta municipal
Maria de Lluc Florit Martorell

