

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE
POLLENÇA A L'ÀMBIT URBÀ DE FORMENTOR



DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Gener 2026

RESUM EXECUTIU

1. Objecte i finalitat de la Modificació

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor té per objecte regularitzar i completar la urbanització d'un sòl classificat com a urbà però sense urbanització consolidada, amb l'objectiu que les parcel·les puguin assolir la condició de solar, mitjançant la dotació efectiva dels serveis urbanístics bàsics públics que es defineixen a l'article 22 de la LUIB i la implantació ordenada de les xarxes de serveis. Paral·lelament, la Modificació adapta l'ordenació vigent als objectius de protecció i integració paisatgística propis d'un àmbit costaner de gran sensibilitat ambiental, reforçant el sistema d'espais lliures i millorant l'accessibilitat a l'entorn litoral.

La proposta es formula com una modificació puntual, d'acord amb l'article 59 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, en tant que no altera el model estructural del planejament general, sinó que l'actualitza, el concreta i el fa operatiu, tot garantint la compatibilitat entre els interessos públics i privats concurrents.

2. Àmbit i objectius generals de l'ordenació proposada

La Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença ordena l'àmbit de sòl urbà classificat a l'àrea de Formentor d'acord amb el planejament vigent.

L'àmbit objecte de la Modificació es localitza en un entorn territorial i paisatgístic d'alt valor, situat a la península de Formentor, dins l'àmbit de la Serra de Tramuntana i en contacte directe amb espais protegits de la Xarxa Natura 2000 (LIC i ZEPA), fet que condiona de manera determinant el model d'ordenació adoptat.

La proposta no incorpora nous creixements, sinó que reordena el sòl ja classificat, ajustant determinacions de qualificació, gestió i urbanització per garantir:

- **Dotar l'àmbit dels serveis urbans i les infraestructures necessàries per a convertir-lo en sòl urbà consolidat.**

Mitjançant la definició dels sistemes de gestió urbanística necessaris per aconseguir la cessió dels sòls destinats a espais públics i l'execució de la urbanització suficient per a convertir-lo en sòl urbà consolidat.

- **Protegir el front marítim de Formentor.**

Mitjançant la definició de condicions paisatgístiques orientades a evitar la implantació de construccions o edificacions, i a reduir de barreres visuals com puguin ser les tanques, en zones que creïn nous impactes negatiu en la visió del paisatge de Formentor, tant des de la costa com de la mar.

- **Reduir l'impacte de les edificacions o construccions i preservar el paisatge natural de Formentor.**

Mitjançant l'establiment de criteris d'ubicació i d'integració paisatgística per a reduir i minimitzar les alteracions paisatgístiques produïdes per les edificacions i per afavorir el manteniment dels sòls permeables, la vegetació i l'arbrat existent.

- **Enfortir el sistema d'espais públics i millorar l'accessibilitat a l'àmbit litoral de Formentor**

Mitjançant la reordenació dels espais lliures i, especialment, la concentració d'una zona verda a l'espai central de l'àmbit de Formentor, es consolida una nova porta d'accés associada al transport públic i a l'aparcament públic, que enforteix la xarxa de camins i l'accessibilitat als traçats existent de l'àrea costanera. Les zones verdes adquireixen una qualitat més alta i fomenten les connexions ecològiques i la biodiversitat.



Àmbit de la Modificació del PGOU de Pollença a l'àmbit de Formentor.

3. Determinacions que alteren l'ordenació vigent i abast de l'alteració

Pel que fa a l'estructura de l'ordenació, es mantenen i adapten les qualificacions privades amb aprofitament urbanístic —UA1 (residencial unifamiliar aïllada), AT12-1 (allotjament turístic) i SP (serveis de platja)—, alhora que es reforça el paper dels sistemes d'ús públic com a elements vertebradors de la proposta. En particular, es reordena el sistema d'espais lliures amb l'objectiu de superar la fragmentació existent i millorar-ne l'accessibilitat i la funcionalitat, incorporant peces de major entitat i continuïtat i consolidant una estructura d'espais verds més coherent amb la centralitat i l'ús públic del litoral.

La Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) a l'àmbit urbà de Formentor introdueix ajustos en diverses determinacions del planejament vigent, mitjançant la modificació de normes que regulen les

qualificacions del sòl pròpies de l'àmbit, les quals es recullen i s'actualitzen en la Normativa urbanística del present document.

Les normes modificades i incorporades a la Normativa urbanística de la present Modificació són les següents:

- Norma 42 bis. Ús d'espais lliures públics.
- Norma 113. Zona residencial unifamiliar aïllada.
- Norma 114. Zona de serveis.
- Norma 115. Zona d'allotjament turístic.
- Norma 160. Gestió i urbanització de Formentor.

3.1.Criteris d'ordenació dels usos residencials i turístics

Pel que fa a les zones d'ús residencial i d'allotjament turístic, s'estableixen noves determinacions relatives al sostre edificable i a les condicions d'ordenació volumètrica, amb l'objectiu d'ajustar l'aprofitament urbanístic al context paisatgístic i territorial de Pollença. Aquestes regulacions permeten reduir l'impacte visual de les edificacions, garantir una millor integració en l'entorn natural i consolidar un model edificatori coherent amb els valors ambientals, morfològics i escènics propis de l'àmbit, tot mantenint l'equilibri entre l'ús privat del sòl i la preservació del paisatge.

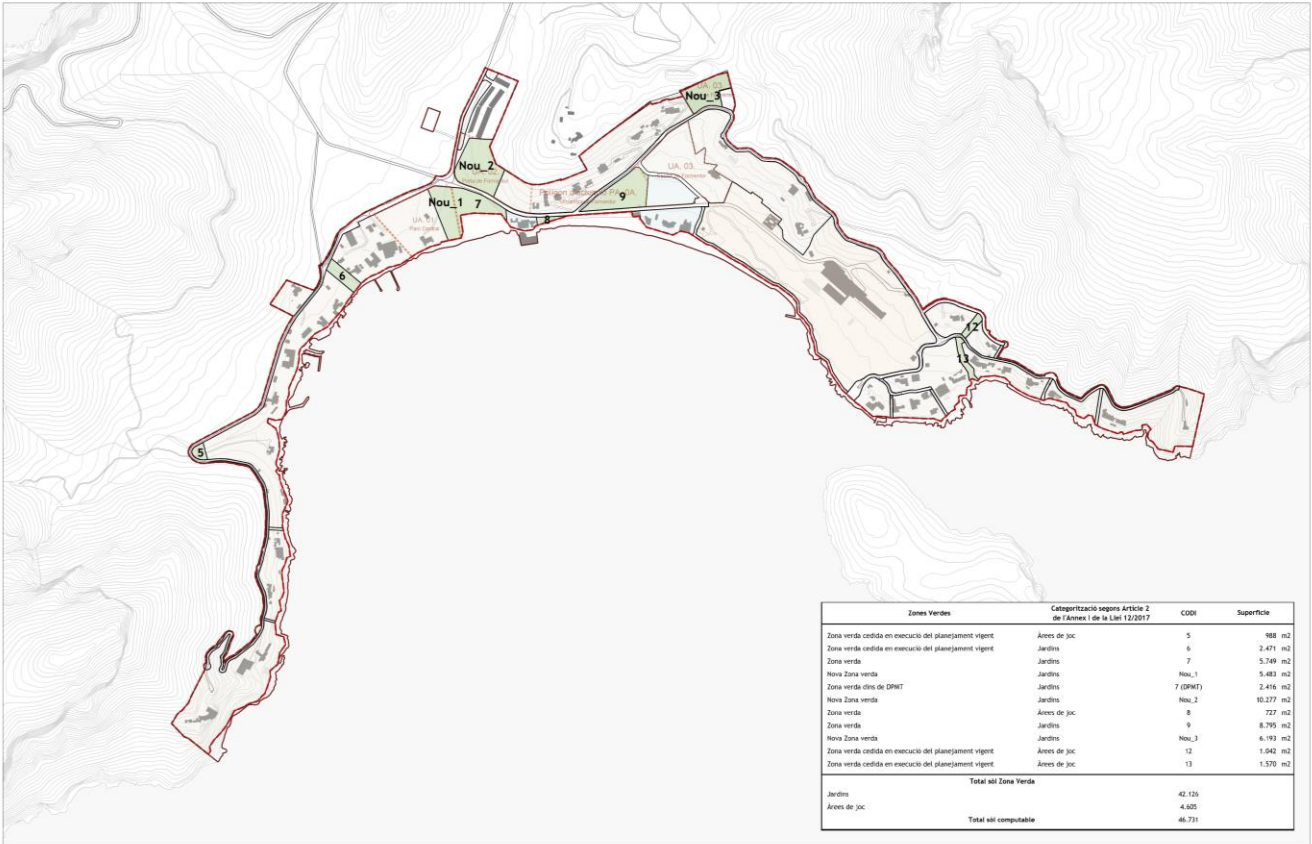
En el marc de la Modificació del Pla General de Pollença, la capacitat màxima poblacional de l'àmbit queda delimitada mitjançant els paràmetres d'intensitat d'ús associats a les zones qualificades, d'acord amb els criteris següents:

- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada (UA1): ús residencial unifamiliar, amb una intensitat màxima d'un habitatge per parcel·la. Aquesta regulació comporta una reducció respecte de la previsió del PGOU vigent, atès que es passa d'una densitat de dos habitatges per parcel·la a un habitatge per parcel·la.
- Zona d'Allotjament Turístic (AT1): intensitat d'ús definida per un estàndard de 360 m² per plaça, amb un límit màxim de 300 places.

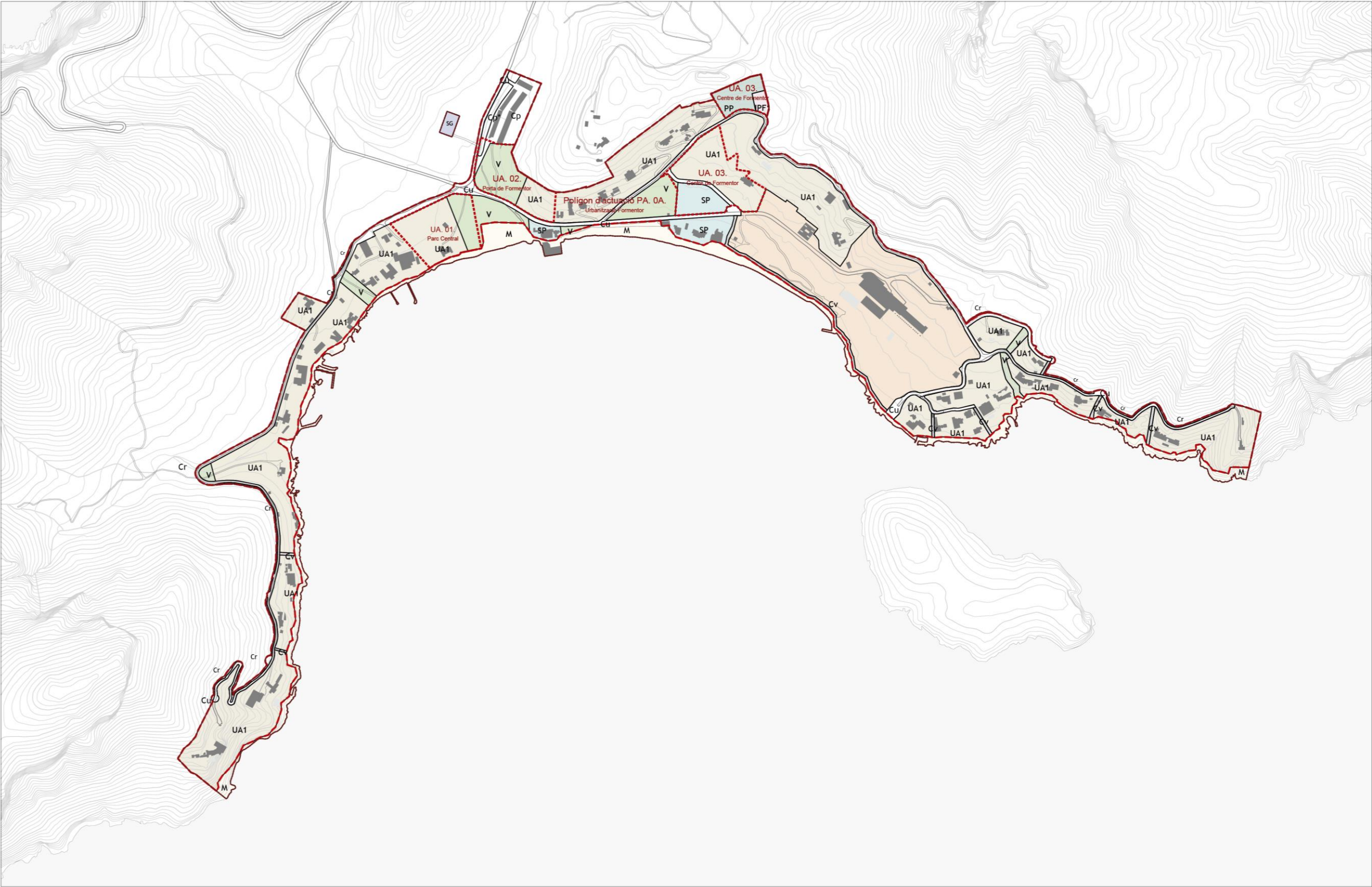
3.2.Estructura d'espais lliures i la generació de zones verdes centrals

Es planteja una reordenació del sistema d'espais lliures amb la finalitat de superar la fragmentació derivada del planejament vigent i millorar-ne la funcionalitat i la qualitat urbana. La proposta concentra les zones verdes en peces centrals de major entitat, incrementant la superfície computable destinada a espai lliure públic, tant en la categoria de parcs i jardins com en la d'espais de protecció paisatgística, i reforçant-ne el paper com a elements estructuradors de l'ordenació.

Així mateix, s'ajusten determinades peces qualificades com a sistema d'espai lliure al Sistema Marítim, en coherència amb la delimitació del domini públic marítim-terrestre, mantenint-ne en tot cas la titularitat pública. Finalment, es garanteix el manteniment dels espais lliures ja cedits i la seva integració en un sistema continu, accessible i funcional, que millora el servei a la població i reforça la connexió amb el front litoral.



Zones Verdes	Categorització segons Article 2 de l'Annex I de la Llei 12/2017	CODI	Superfície
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Àrees de joc	5	988 m2
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Jardins	6	2.471 m2
Zona verda	Jardins	7	5.749 m2
Nova Zona verda	Jardins	Nou_1	5.483 m2
Zona verda dins de DPMT	Jardins	7 (DPMT)	2.416 m2
Nova Zona verda	Jardins	Nou_2	10.277 m2
Zona verda	Àrees de joc	8	727 m2
Zona verda	Jardins	9	8.795 m2
Nova Zona verda	Jardins	Nou_3	6.193 m2
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Àrees de joc	12	1.042 m2
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Àrees de joc	13	1.570 m2
Total sòl Zona Verda			
Jardins		41.384	
Àrees de joc		4.327	
Total sòl computable			
46.731			



3.3. Sistema viari i la dotació d'una xarxa viaria accessible

La proposta d'ordenació del sistema viari de Formentor es fonamenta en una anàlisi detallada de l'estat actual de la vialitat i dels condicionants topogràfics, ambientals i constructius que caracteritzen l'àmbit. L'estructura viària existent amb seccions variables es veu fortament condicionada per la topografia accidentada, les formacions rocoses, els escarpats i els murs de pedra tradicionals, fet que requereix una aproximació basada en la racionalització de la secció viària i en la mínima alteració del medi.

L'ordenació adoptada defineix una secció viària de referència coherent amb el planejament vigent, adaptada a les condicions específiques de cada tram, prioritant la millora de l'accessibilitat i de la funcionalitat del vial existent, la preservació dels elements paisatgístics i ambientals de major valor i la contenció de la pressió del vehicle privat. Es descarta l'ampliació del vial en aquells trams on aquesta comportaria una alteració significativa del terreny, especialment en presència de pendents acusats o formacions rocoses, i es preveu la integració i preservació de l'arbrat i dels murs de pedra amb valor estructural i paisatgístic.

La proposta manté l'àrea d'aparcament existent associada a la platja com a element regulador de la pressió antròpica, sense preveure'n l'ampliació, i n'impulsa la millora mitjançant actuacions orientades a reduir-ne l'impacte paisatgístic, com ara la permeabilització dels paviments i l'adequació de les marquesines. Així mateix, es garanteix la preservació del funcionament hidrològic natural dels torrents presents a l'àmbit, evitant afeccions sobre els cursos d'aigua.

L'ordenació viària incorpora criteris de mobilitat sostenible mitjançant el reforç del transport col·lectiu, amb la millora de la parada d'autobusos i la seva connexió directa amb els accessos públics a la platja, així com la prioritació de la mobilitat a peu. Es defineixen accessos diferenciats per a vianants, amb actuacions destinades a garantir l'accessibilitat universal, la continuïtat dels itineraris i una adequada integració paisatgística de l'espai públic, incloent la regulació dels tancaments en contacte amb la zona marítim-terrestre.



3.4. La protecció paisatgística del lloc

La Modificació incorpora criteris específics de protecció paisatgística i d'integració de les edificacions en l'entorn, fonamentats en l'elevada fragilitat ambiental i visual de l'àmbit litoral de Formentor i en la seva alta exposició des de la mar. L'ordenació parteix del respecte estricte a la morfologia natural del terreny, als pendents i a la vegetació existent, limitant les transformacions del sòl i prioritant la implantació de les edificacions sobre superfícies ja alterades.

Es defineixen criteris diferenciats d'implantació segons l'estat de les parcel·les, afavorint la reutilització dels emplaçaments preexistents en sòls ja edificats i situant les noves edificacions dins una franja d'implantació específica, determinada a partir d'una anàlisi de conques visuals i pendent, amb l'objectiu de minimitzar l'impacte visual i preservar les vistes des del litoral. Aquesta franja, emparada per la massa forestal existent, garanteix una inserció més adequada de les edificacions en el paisatge i evita l'ocupació de les zones més exposades.

L'ordenació consolida una franja contínua lliure d'edificació al llarg del front marítim i delimita espais lliures de protecció paisatgística en les cotes més elevades de l'àmbit, amb la finalitat de preservar el perfil topogràfic, les crestes i les carenes més visibles, reforçant alhora la continuïtat ecològica i la qualitat ambiental de l'espai litoral.

Tanmateix, la Modificació estableix la protecció integral de les masses arbrades de Formentor com a criteri estructurant de l'ordenació, reconeixent l'arbrat existent com un element patrimonial, ambiental i identitari essencial del paisatge litoral i del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana. La conservació d'aquest capital natural es configura com un objectiu prioritari, tant per la seva funció ecològica com pel seu paper determinant en la qualitat paisatgística i ambiental de l'àmbit.

L'ordenació parteix del reconeixement del valor de la pineda litoral i de les formacions forestals associades, integrades en hàbitats d'interès comunitari, i estableix criteris d'intervenció restrictius orientats a garantir-ne el manteniment, la continuïtat i la funcionalitat ecològica. Atès que no es preveu nou creixement urbanístic, les possibles afectacions sobre l'arbrat queden vinculades exclusivament a les actuacions d'edificació i reordenació en sòl privat.

La normativa urbanística defineix un règim de protecció reforçada de l'arbrat, sotmetent qualsevol actuació que el pugui afectar a l'obtenció de llicència prèvia i limitant estrictament la tala o eliminació d'exemplars a supòsits directament associats a la implantació d'edificacions, piscines o accessos, excloent actuacions d'alliberament de vistes.



4. Quadres de superfícies

Planejament vigent			Modificació PGOU		
Sòl Urbà	530.270	91,13%	Sòl Urbà	527.007	90,57%
Sòl Urbanitzable	0	0,00%	Sòl Urbanitzable	0	0,00%
Sòl Rústic	51.608	8,87%	Sòl Rústic	54.871	9,43%
Total àmbit mod. PGOU	581.878	100,00%	Total àmbit mod. PGOU	581.878	100,00%

Quadres de classificació del sòl

Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor				
Q3a. Quadre general de la MPGOU a Formentor. Proposta segons Normativa				
0. Dades generals de la MPGOU Formentor		sòl aportat		
1. Dades generals de la MPGOU Formentor				
Sistema d'espais lliure:				
- Sistema de parcs i jardins	V	37.105	6,38%	
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	6.193	5,46%	
Sistema Viari:				
- Carrers urbans	Cu	48.547	8,34%	
- Carrers cívics	Cc	6.030	1,04%	
- Aparcaments	Cp	13.997	2,41%	
Zona de Serveis Ubranístics	IF1	1.451	0,28%	
Total sòl de sistemes públics			113.323	19,48%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	288.664	49,61%	
Zona Alotjament Turístic	AT12	109.441	18,81%	
Zona Comercial	C2	0	0,00%	
Zona de Serveis Platja	SP	15.579	2,68%	
Total zones d'aprofitament			413.684	71,09%
Total sòl urbà			527.007	90,57%
Sistema Marítim	M	53.414	9,18%	
Sòl No Urbanitzable de Sistema General	SG	1.457	0,25%	
Total sòl rústic			54.871	9,43%
Total àmbit de la MGOU			581.878	100,00%

Quadres de qualificació del sòl

5. Gestió urbanística de l'àmbit de sòl urbà de Formentor

A nivell de gestió urbanística, la Modificació aborda una situació històricament complexa, marcada per l'absència d'instruments efectius que permetessin executar les cessions i completar les infraestructures. Amb aquesta finalitat, es proposa una estructura de gestió basada en:

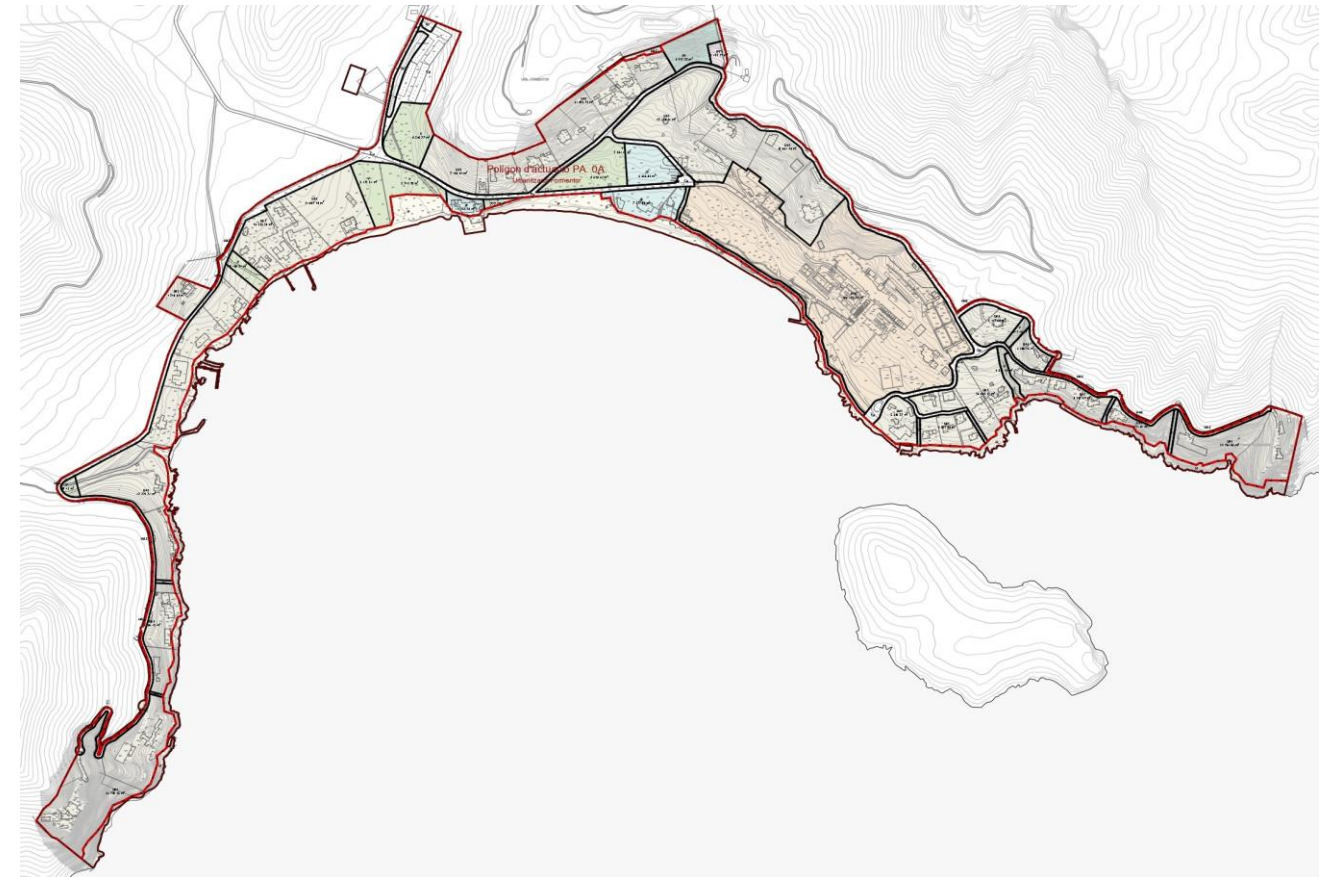
- I. Polígon d'actuació d'urbanització
 - Polígon d'actuació UA 0A. Urbanització de Formentor
- II. Unitats d'actuació de reordenació urbana
 - Unitat d'Actuació UA 01. Parc Central
 - Unitat d'Actuació UA 02. Porta de Formentor
 - Unitat d'Actuació UA 03. Centre de Formentor

5.1. Polígon d'Actuació d'Urbanització (UA 0A)

L'objectiu principal del Polígon d'Actuació UA 0A és garantir l'acabament de la urbanització del sistema viari i dels espais lliures associats, assumint l'execució de les actuacions urbanístiques de caràcter general necessàries per al correcte funcionament del conjunt de l'àmbit. En concret, el polígon inclou:

- L'execució i/o completament de la xarxa de subministrament d'aigua potable.
- La implantació de la xarxa general de sanejament, amb connexió a la corresponent estació depuradora d'aigües residuals (EDAR).
- L'assumpció de les despeses corresponents als sistemes urbanístics que no quedin inclosos en cap Unitat d'Actuació.
- El tractament i urbanització de l'espai viari, incloent pavimentació, serveis i elements associats.
- La urbanització i millora de les zones verdes existents.

El Polígon d'Actuació no comporta cessió d'aprofitament urbanístic, atès que es configura com una reparcel·lació de repartiment de les despeses d'urbanització. Aquestes despeses es distribuïran entre les diferents propietats incloses en l'àmbit en proporció a l'aprofitament urbanístic atribuït a cadascuna.



Polígon d'actuació

Unitats d’Actuació de Reordenació Urbana

Un dels objectius estratègics de la Modificació és millorar la qualitat i la funcionalitat del sistema d’espais lliures, mitjançant la redistribució i concentració de les zones verdes a l’àmbit central de Formentor. Amb aquesta finalitat es delimiten tres Unitats d’Actuació de reordenació urbana, l’objectiu principal de les quals és unificar les peces d’espai verd, reforçar-ne el caràcter estructurant i compensar les propietats afectades per les cessions de sòl.

Les Unitats d’Actuació (UA) comprenen l’execució de totes les actuacions urbanístiques internes de cada àmbit, incloent les obres d’urbanització dels carrers i dels espais lliures. Les despeses d’urbanització es repartiran entre els propietaris inclosos en cada UA en funció del sòl aportat a la comunitat reparcel·latòria. Les Unitats d’Actuació només cediran aprofitament urbanístic en el cas que la seva ordenació comporti un increment d’aquest aprofitament.

Unitat d’Actuació UA 01. Parc Central

Aquesta unitat comprèn els terrenys lliures d’edificació situats a la part central de Formentor, amb l’objectiu de garantir l’obtenció d’una nova peça de sòl destinada a espai lliure públic que complementi i amplii la zona verda existent, configurant un espai verd central de major entitat i un punt de trobada de referència per a la urbanització.

Unitat d’Actuació UA 02. Porta de Formentor

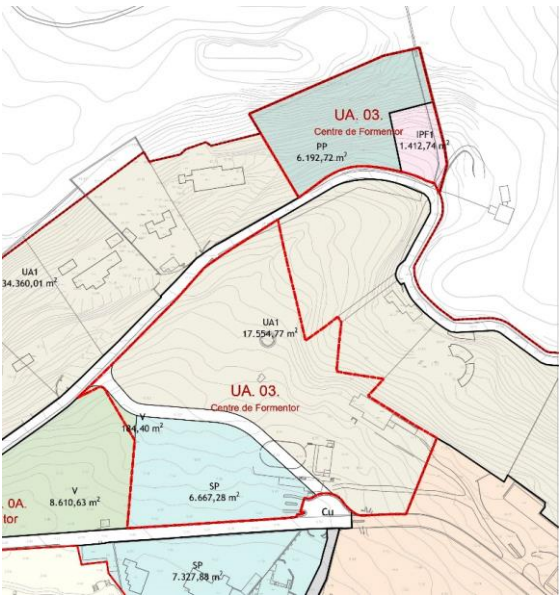
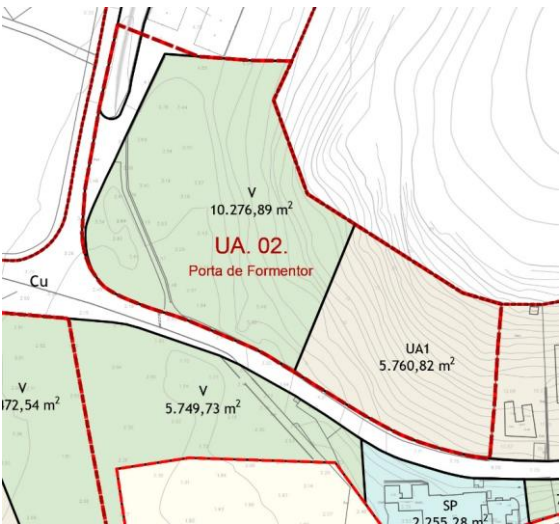
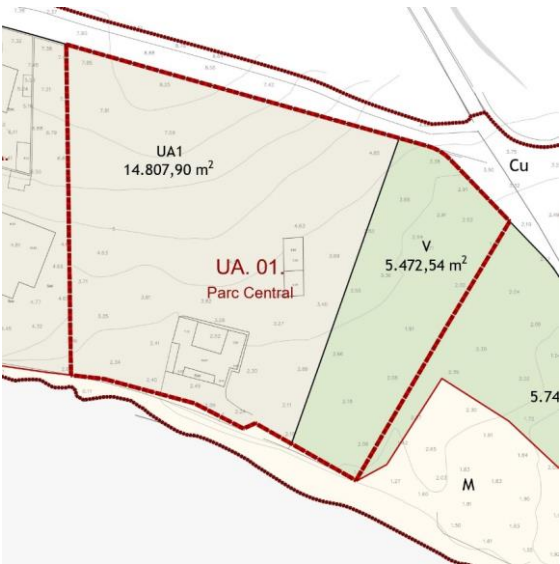
La UA 02 inclou terrenys lliures d’edificació situats a l’accés principal a la urbanització de Formentor, qualificats en el planejament vigent com a zona d’ús comercial. La Modificació considera més adequat i coherent destinar aquests sòls a ús residencial, d’acord amb el caràcter predominantment residencial de l’àmbit i amb criteris d’integració urbana i paisatgística.

Unitat d’Actuació UA 03. Centre de Formentor

La UA 03 es localitza al nucli central de Formentor i inclou un àmbit discontinu de terrenys lliures d’edificació. L’objectiu principal d’aquesta unitat és la obtenció d’una nova peça de sòl verd que millori i amplii les zones verdes existents, així com la obtenció d’una peça de sòl destinada a serveis tècnics (clau IF1), situada a la part topogràficament més elevada, per a la implantació d’infraestructures d’abastament d’aigua.

L’ordenació de la UA 03 preveu, així mateix, la preservació dels sòls amb major pendent i major exposició visual, que es qualifiquen com a espais de protecció paisatgística lliures d’edificació, reforçant la integració de l’àmbit en el paisatge de Formentor.

Tant el Polígon d’Actuació com les Unitats d’Actuació es desenvoluparan mitjançant el sistema de compensació, en la modalitat de reparcel·lació, d’acord amb la legislació urbanística vigent. Aquest sistema garanteix una distribució equitativa de beneficis i càrregues entre les propietats afectades i assegura l’execució coordinada de les actuacions previstes per la Modificació.



Unitats d’actuació

5.2.Aprofitament urbanístic

La proposta introdueix una transformació parcial dels usos previstos, de manera que l’edificabilitat assignada originàriament a la zona comercial (CO2) i l’ajust de la zona de serveis de platja (SP) amb la seva edificabilitat associada es redistribueixen cap a l’ús residencial, mentre que la zona AT1 no resulta afectada.

En el cas que ens ocupa, i d’acord amb el que es desprèn de la Memòria econòmica i, en particular, dels estudis de viabilitat econòmica basats en un estudi de mercat actualitzat (art. 47.4 LUIB), la nova ordenació genera un increment d’aprofitament en relació amb el planejament vigent i les tres unitats d’actuació es configuren com actuacions de dotació

D’acord amb els estudis econòmics, l’aprofitament urbanístic total del polígon d’actuació segons planejament proposat és de 361.874.416,17 € i no es contempla cessió d’aprofitament a l’Ajuntament. Per tant, l’aprofitament urbanístic privatiu s’estima en 361.874.416,17 €.

El sostre sobre el que es calcula l’aprofitament urbanístic és tot aquell inclòs dins de l’àmbit del PA0A. En aquest sentit, les tres UA estan incloses dins de l’àmbit del PA0A i, per tant, també es comptabilitza el sostre establert per a cadascuna de les UA.

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	30.982,00	7.224,03	223.814.842,74 €
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	2.800,00	6.905,96	19.336.692,51 €
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	700,00	6.905,96	4.834.173,13 €
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat	3.651,00	7.103,06	25.933.276,47 €
Ús hotel·ler. Total sostre àmbits	18.040,00	4.753,98	85.761.870,48 €
Ús comercial platja. Total sostre àmbits	3.115,40	1.215,35	3.786.308,49 €
Total	59.288,40		363.467163,82 €

Pel que fa a l’Unitat d’actuació UA. 01. Parc Central, l’aprofitament urbanístic total segons planejament proposat és de 19.336.692,51 € i la cessió d’aprofitament a l’Ajuntament és de 69.184,66 € atès que es produeix un increment d’aprofitament entre el planejament vigent i el proposat de 691.847 €. Per tant, l’aprofitament urbanístic privatiu s’estima en 19.267.507,85 €.

Aprofitament total segons planejament vigent	18.644.846 €
Aprofitament total segons planejament proposat	19.336.693 €
Increment aprofitament (únicament si dóna resultat positiu)	691.847 €
Cessió (10% de l'increment aprofitament)	69.184,66 €

Pel que fa a l’Unitat d’actuació UA. 02. Porta de Formentor, l’aprofitament urbanístic total segons planejament proposat és de 4.834.173,13 € i la cessió d’aprofitament a l’Ajuntament és de 340.547,07 € atès que es produeix un increment d’aprofitament entre el planejament vigent i el proposat de 3.405.470,65 €. Per tant, l’aprofitament urbanístic privatiu s’estima en 4.493.626,06 €.

Aprofitament total segons planejament vigent	1.428.702,48 €
Aprofitament total segons planejament proposat	4.834.173,13 €
Increment aprofitament (únicament si dóna resultat positiu)	3.405.470,65 €
Cessió (10% de l'increment aprofitament)	340.547,07 €

Pel que fa a l’Unitat d’actuació UA. 03. Centre de Formentor, l’aprofitament urbanístic total segons planejament proposat és de 27.383.677,88 € i la cessió d’aprofitament a l’Ajuntament és de 44.905,36 € atès que es produeix un increment d’aprofitament entre el planejament vigent i el proposat de 449.053,62 €. Per tant, l’aprofitament urbanístic privatiu s’estima en 27.338.772,52 €.

Aprofitament total segons planejament vigent	26.934.624,26 €
Aprofitament total segons planejament proposat	27.383.677,88 €
Increment aprofitament (únicament si dóna resultat positiu)	449.053,62 €
Cessió (10% de l'increment aprofitament)	44.905,36 €

Finalment, cal assenyalar que el Polígon d’Actuació, en tant que configurat com una reparcel·lació de repartiment de despeses d’urbanització, no comporta cessió d’aprofitament urbanístic.

Pel que fa a les despeses d’urbanització, el repartiment de les corresponents al Polígon d’Actuació es durà a terme en funció de l’aprofitament urbanístic atribuït a cada propietat, d’acord amb els criteris establerts en els estudis econòmics de la present MPGOU.

Àmbit	TOTAL aprofitament (€)	% participació	participació despesa urbanització (€)
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	311.912.620 €	86,19%	11.695.453,27 €
UA. 01. Parc Central	19.336.693 €	5,34%	725.047,24 €
UA. 02. Porta de Formentor	4.834.173 €	1,34%	181.261,81 €
UA. 03. Centre de Formentor	25.790.930 €	7,13%	967.054,87 €
TOTAL	361.874.416 €	100,00%	13.568.817,19 €

A aquests efectes, l’aprofitament urbanístic de cada parcel·la es determinarà mitjançant la ponderació del sostre potencial (m² de sostre) i del nombre potencial d’unitats d’habitatge que, d’acord amb l’ordenació vigent i les seves condicions d’edificació, es puguin materialitzar dins l’àmbit.

Pel que fa a les Unitats d’Actuació, les despeses d’urbanització internes es repartiran entre els propietaris inclosos en cadascuna d’elles en funció del sòl aportat a la comunitat reparcel·latòria, garantint un repartiment equitatiu de càrregues i beneficis.