



AJUNTAMENT DE POLLENÇA

DILIGÈNCIA

El present document «Normes urbanístiques i fitxes de gestió» forma part de la documentació tècnica de la Modificació puntual a l'àmbit del sòl urbà de Formentor del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) Local, aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada dia 29 de gener de 2026.

La seva aprovació inicial i la validesa d'aquesta diligència queden acreditades mitjançant signatura electrònica que consta en el present document, als efectes procedents.

Pollença, a data de signatura electrònica

La secretària

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 7TKW6E5RRRK6FFNC5G74FPPT
Verificació: <https://ajpollenca.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 49



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

MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENT D'INFORMACIÓ
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENT D'ORDENACIÓ
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
ANNEXOS
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ
NORMES URBANÍSTIQUES I FITXES DE GESTIÓ
ESTUDIS ECONÒMICS
ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES



Índex de les Normes Urbanístiques

NORMES URBANÍSTIQUES 2

 Norma 42 bis. Ús d'espais lliures públics 2

 Norma 113.- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada 2

 Norma 114.- Zona d'Allotjament turístic. 15

 Norma 115.- Zona de Serveis 28

 Norma 160.- Gestió i urbanització de Formentor 34

ANNEX 1. FITXES DE GESTIÓ URBANÍSTICA DE FORMENTOR..... 38

 Polígon d'actuació PA 0A. Urbanització de Formentor 38

 Unitat d'actuació UA 01. Parc Central 41

 Unitat d'actuació UA 02. Porta de Formentor 43

 Unitat d'actuació UA 03. Centre de Formentor 45

CRÈDITS 47

NORMES URBANÍSTIQUES

Norma 42 bis. Ús d'espais lliures públics

És l'ús corresponent a activitats d'esbarjo en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una en general, amb una part majoritària de superfície arbrada o amb vegetació.

S'admetrà que en una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure, mantenint la totalitat de l'arbrat existent.

Aquest ús es realitzarà en espais tals com parcs, jardins, àrees de joc infantil i espais lliures privats.

En el seu cas, les condicions específiques dels espais lliures públics són les que consten reproduïdes a l'ordenança particular de cada zona que tot seguit es descriu:

Ordenança particular ELP Formentor

Condicions específiques del espais lliures públics de Formentor

Pel que fa als espais lliures públics a Formentor es distingeixen 3 tipus:

a) Parcs i jardins a Formentor. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb l'abreviatura V. Els que, a més de les funcions anteriors, són espais de protecció paisatgística s'identifiquen amb l'abreviatura PP.

b) Zona marítima a Formentor. Formen part del sistema marítim, les platges, les costes i en general tots els sòls inclosos en la zona marítime- terrestre. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb l'abreviatura M.

Condicions dels parcs i jardins i dels espais de protecció paisatgística a Formentor:

a) S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

b) Sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti és mantindrà la coberta vegetal autòctona o existent.

c) Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

- S'admeten les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, casetes d'eines, quadres de comandament, quioscs de venda, oficines d'informació, magatzems, zones d'ombratge o jocs infantils, etc. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estèticament i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 7 metres i amb una sola planta útil.

- Les instal·lacions o construccions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs i es justificarà que tant per la seva morfologia com cromatismes s'integren en l'entorn.

Norma 113.- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada.

1. Descripció

Abasta àrees destinades a edificacions aïllades dedicades primordialment o exclusivament a habitatge unifamiliar.

Es tracta, per tant, d'edificacions que se situen lliurement sobre la parcel·la respectant les endinsades mínimes que estableixen les Ordenances particulars.

S'apliquen a Pollença (Calvari i creuer de la carretera de Lluc amb la de Palma), a distintes àrees de la Cala Sant Vicenç, Formentor, la Font i el Port de Pollença (Can Singala, Las Palmeras, Gotmar i Llenaira).



S'identifica amb la abreviatura UA amb un dígit numèric per cadascuna de les subzones

2. Zones

Es distingeixen 12 zones que amb les següents denominacions i abreviatures es delimiten en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

- Unifamiliar Aïllada 1 UA1
- Unifamiliar Aïllada 2 UA2
- Unifamiliar Aïllada 3 UA3
- Unifamiliar Aïllada 4 UA4
- Unifamiliar Aïllada 5 UA5
- Unifamiliar Aïllada 6 UA6
- Unifamiliar Aïllada 7 UA7
- Unifamiliar Aïllada 8 UA8
- Unifamiliar Aïllada 9 UA9
- Unifamiliar Aïllada 10 UA10
- Unifamiliar Aïllada 11 UA11
- Unifamiliar Aïllada 12 UA12

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. Enjardinament, reposició d'arbrat i gestió de l'aigua.

Per tal de garantir el manteniment de la massa d'arbrat i millorar les condicions ambientals de l'entorn edificat serà obligatori plantar 5 arbres per cada un que s'hagi de talar de la mateixa espècie, amb un mínim de 10 arbres per parcel·la. Els projectes d'edificació assenyalaran la situació i espècie dels arbres existents i la ubicació dels que s'hagin de plantar en substitució dels que desapareguin; o en compliment dels mínims prescrits.

En el seu cas, les condicions específiques d'enjardinament i reposició d'arbrat són les que consten reproduïdes a l'ordenança particular de cada zona

6. Adaptació topogràfica al terreny i condicions d'implantació

En el seu cas, les condicions específiques d'implantació són les que consten reproduïdes en l'ordenança particular de cada zona.

7. Condicions d'integració paisatgística

En el seu cas, les condicions específiques d'integració paisatgística són les que consten reproduïdes a l'ordenança particular de cada zona.

TIPUS D'ORDENACIÓ: UNIFAMILIAR AÏLLADA

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 1

- Abreviatura: UA1



- Localització: Formentor (12)
- Coeficient d'edificabilitat: 0,20 m² st / m² sòl (10)
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 7,20 pb+1pp (14)
- Ocupació Màxima: 20 % (11)
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5mts
- Parcel·lació superfície mínima: 3.000 m² (13)
- Parcel·lació ample mínim: 30 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1habitatge / parcel·la

1) Condicions específiques enjardinament, reposició d'arbrat i gestió de l'aigua a Formentor

a) El conjunt dels arbres existents a Formentor es considera un element valor patrimonial i identitari del paisatge d'aquest indret que cal conservar i mantenir, de forma que d'acord amb el que s'estableix a l'art 146 h del RLUIB, qualsevol afectació a l'arbrat de Formentor necessitarà llicència prèvia. S'entendrà per afectació qualsevol intervenció de tala, obra, rasses, moviments de terres, construccions, gestió forestal...que pugui afectar a les masses arbòries i al bon manteniment d'un arbre i les seves arrels. En tot cas s'adjuntarà la següent documentació:

- Ortofoto actualitzada i ampliada a escala 1:1.000 sobre la que es localitzarà i identificarà la totalitat de la intervenció proposada.
- Plànol topogràfic detallat a escala no inferior a 1/500 sobre el que es grafiarà l'existència de l'arbrat existent, identificant:
1) La posició amb la cota altimètrica on se situa l'arbre; 2) L'espècie d'arbre; 3) El diàmetre, mesurat a una alçada d'un metre; 4) L'alçada dels arbres i 5) La capçada de cada arbre.
- Plànol identificant els arbres que es proposa afectar i/o eliminar, justificant les zones de reposició d'arbrat que afavoreixin al manteniment del paisatge natural existent.

b) Condicions generals

- No es permet la tala o l'afectació d'arbres que no estiguin associats a la implantació d'una edificació, una piscina o els accessos de la parcel·la.
- No es permet talar o afectar a un arbre per alliberar vistes o similars.
- Només es podran talar arbres que no estiguin associats a la implantació d'una edificació, una piscina o els accessos de la parcel·la, previ informe botànic detallat (amb descripció àmplia de fotografies i si s'escau anàlisis) signat per tècnic competent (enginyer agrònom, biòleg, mediambientalista o similar) que certifiqui alguna causa que aconselli la seva substitució per l'estat de l'arbre i/o per presentar risc per als béns o les persones.

L'arbrat existent que pugui tenir la consideració d'arbre singular segons la llei 6/1991, de 20 de març, de protecció dels arbres singulars de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears s'ajustarà al que s'estableixi en la corresponent disposició.

c) Els arbres de Formentor que siguin singulars perquè compleixin la taula següent s'hauran de mantenir, i en el cas de que s'hagin d'eliminar s'hauran de reposar per 7 arbres. En el cas d'eliminar altres arbres s'haurà de reposar amb 5 arbres.

Espècie	Diàmetre
Pinus halepensis	40
Pinus pinea	50
Quercus humilis	25
Quercus ilex	25
Altres espècies	60

d) La reposició d'arbres haurà de complir les següents condicions per a cada arbre:

- Hauran de ser de la mateixa espècie si són de les espècies singulars i de similars característiques si són d'altres espècies
- En el cas de garballons hauran de ser de la mateixa espècie.
- Els arbres han de tenir una altura mínim de 130 cm i un tronc de 10 cm de diàmetre mesurat a un metre d'alçada.
- La ubicació de la plantació serà repartida sense generar clarianes o alliberaments de vistes i atindrà a principis de homogeneïtzació de massa arbòria i als valors paisatgístics de l'entorn.
- La nova vegetació o arbrat haurà de justificar la seva integració en l'entorn, mantenint la vegetació autòctona i evitant la introducció de vegetació d'alt requeriment hídric.
- En el cas que a la parcel·la sigui inviable la reposició d'arbrat per motiu de falta d'espai que garanteixi la supervivència dels arbres, s'haurà de justificar per un tècnic especialista la quantitat dels arbres reposats i prendre les mesures complementaries que siguin oportunes pel manteniment del paisatge natural actual.

e) En els nous jardins o àrees vegetals, la sembra d'espècies vegetals haurà de:

- Adaptar-se a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
- Reconèixer les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- Tenir en compte l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.-
- Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- Requerir un consum hídric baix.
- No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

f) L'Ajuntament de Pollença podrà elaborar un catàleg a Formentor que identifiqui aquells arbres i masses arbòries d'interès local per motius biològics, d'edat, de raresa de l'espècie o de port i mida, o per motius socials, culturals o històrics, i que identifiqui també les seves àrees de protecció. L'àrea de protecció es definirà amb l'objectiu de garantir el manteniment de l'arbre o arbreda d'interès local que contenen. El catàleg podrà establir altres mesures de protecció i manteniment de l'arbrat no especificades en aquestes normes.

g) La gestió de l'aigua a Formentor

Els edificis hauran d'incorporar la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de wàters i de limitadors de cabal a aixetes.

Les noves edificacions, o les reformes o rehabilitacions integrals, hauran de preveure un sistema de recollida i reutilització d'aigües pluvials connectat a les instal·lacions de reg.

Pel dimensionament del dipòsit d'emmagatzematge, s'haurà de tenir en compte el règim pluviomètric de la zona i la superfície de captació de l'edifici la qual incorporarà com a mínim totes les cobertes inclinades i planes que tingui l'edifici i ser proporcionat respecte a la superfície de verd que ha de regar. El volum mínim del dipòsit d'emmagatzematge d'aigua pluvial serà de 5 m³ per cada 100 m² de superfície de captació, amb un mínim de 15m³ per edifici.

En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl

El sistema de reg ha de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha)

L'aigua emprada per al sistema de reg serà, prioritàriament, aigua regenerada (si hi ha un sistema de subministrament), o aigua pluvial emmagatzemada



2) Adaptació topogràfica al terreny i condicions d'implantació a Formentor

- Tots els predis ha de recollir les seves aigües i evitant que arribin al predi veí o al vial públic.
- En les parcel·les edificades, i en cas de substitucions o ampliacions, la nova edificació s'ha d'implantar en el mateix emplaçament que el preexistent, reconeixent la superfície de terreny alterada i evitant que la nova edificació tingui un nou impacte en el territori. S'haurà de mantenir en estat inalterat el màxim de sòl existent no transformat.
- En les parcel·les no edificades, la ubicació de l'edificació haurà de salvaguardar les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Les noves edificacions s'han d'implantar dins la franja d'implantació grafiada al plànol de la sèrie O.05. Condicions d'ordenació de l'edificació (sèrie de 5 fulls), a la zona de menor pendent, amb les següents especificitats:

- Si la franja no té un amplada suficient, l'edificació es situarà dins la franja i cap a la cota més alta alliberant l'espai més pròxim al front marítim.

- Si la franja d'implantació marcada és la zona de major pendent de la parcel·la, l'edificació es situarà fora de la franja en la zona amb menys pendent de la parcel·la i a la zona més propera al vial d'accés.

- Si les parcel·les queden íntegrament per sota o sobre de la franja d'implantació, l'edificació es situarà a la part més pròxima d'implantació, a la zona més propera vial i respectant l'endarreriment marcat a vial (la reculada a vial) en aquestes normes.

La directriu principal de la nova edificació serà paral·lela a les cotes de nivell, amb la intenció d'evitar al màxim els desnivells i terraplens.

- En soterrani no està permès l'ús d'aparcament. En aquestes plantes s'admeten usos complementaris a l'habitatge, com ara gimnàs, bodegues o altres activitats similars. No estan permeses les plantes semisoterrani.
- No estan permesos els aterrossaments amb murs superiors a 1 metre ni talussos amb pendents superiors a 1/3 (alçada/bases). En qualsevol cas l'acabat dels talussos haurà de ser de pedra, paret seca o similar. Es podran admetre, justificadament, talussos superiors a la zona annexa al vial. Els tancaments de la parcel·la han de complir les disposicions d'aquest Pla.
- No es podran ubicar les edificacions en les zones de pendent superior al 50%. En qualsevol cas, la cota del paviment de la planta baixa no superarà les regulades seguidament:
 - Terrenys amb pendent inferior al 20%, no serà superior a 30cm*
 - Terrenys amb pendent entre el 20 i el 30%, no serà superior a 60cm*
 - Terrenys amb pendent superior al 30%, no serà superior a 90cm.*
- No es permetran piscines de superfície superior a 35m² de làmina d'aigua i volum d'aigua superior a 60m³
- Les tanques que limiten amb la zona marítima terrestre (ZMT) seran transparents o vegetal en tota la seva alçada fins a un metre i pel seu primer impacte paisatgístic des del mar cuidaran especialment la seva integració en el entorn en el que estan ubicades. Per a les altres tancaments es permetran els tipus C (limitat a l'alçada a un metre) i tipus D de la norma 93.

3) Condicions d'integració paisatgística a Formentor

El projecte ha de garantir el compliment de les següents condicions d'integració paisatgística:

- S'ha de minimitzar la visibilitat de l'edifici a diferents escales, tant des de l'espai públic confrontant com des de perspectives més llunyanes.*
- El nombre aparent de plantes que haurà de ser 2. El nombre aparent de plantes correspon amb el nombre màxim de plantes que visualment es podran veure en total des de la imatge exterior un cop executat el projecte arquitectònic, de*



forma que pel potencial desplegament de la planta baixa sobre el terreny no puguin aparèixer més plantes que les que en aquest apartat s'assenyalen.

- *S'ha de garantir la integració de l'arquitectura amb la natura, amb especial atenció a la relació amb l'arbrat existent.*
- *L'edifici s'ha d'adequar morfològicament i cromàtica a l'entorn, i s'han d'incorporar les mesures de mitigació necessàries que garanteixin la coherent integració de la nova arquitectura, tenint en compte els condicionants següents:*
 - *L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.*
 - *La coberta serà plana (acabats de colors terres o vegetals) o inclinada de teula àrab. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles. Les cobertes planes, només seran accessibles per a manteniment, o excepcionalment per accedir a l'habitatge en parcel·les de pendent pronunciada i sempre que es justifiqui per una millor integració de l'edifici en l'entorn.*
 - *Per sobre de l'alçada i el volum màxim d'un edifici, només es podrà construir:*
 - a. La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora.*
 - b. No és permeten els badalots d'escala o ascensors, ni les instal·lacions que es puguin ubicar en un altra espai. Les instal·lacions que s'ubiquin en coberta s'haurà de justificar que no són visibles des de cap espai públic.*
 - *Es prohibeixen els murs cortina. En les composicions de façana ha de predominar el ple sobre el buit.*
 - *La fusteries i les persianes exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·lica, de tipologia idèntica a la tradicional.*

Juntament amb el projecte d'edificació s'haurà d'adjuntar un Estudi d'integració paisatgística que justifiqui el compliment dels paràmetres i les condicions d'implantació d'edificació que es regulen en el present PGOU. Aquest estudi paisatgístic incorporarà com a mínim, la memòria, la planimetria i les visualitzacions necessària per a justificar:

- *Diagnosi de l'estat actual respecte a la proposta*
- *El compliment dels requeriments de vegetació i arbrat*
- *La ubicació i implantació de les noves construccions.*
- *La integració paisatgística de l'edificació i tenint en compte la visió de les construccions, tant des de l'espai públic confrontant com des de perspectives llunyanes.*

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 2

- Abreviatura: UA2
- Localització: Calvari
- Coeficient d'edificabilitat: 0,25 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0 pb+1pp
- Ocupació Màxima: 15%
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts (1)
- Separacions Fons: 4 mts
- Separacions Laterals: 4 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 1.000 m²



- Parcel·lació ample mínim: 20 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 3

- Abreviatura: UA3
- Localització: La Font Amp.
- Coeficient d'edificabilitat: 0,27 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0 pb+1pp
- Ocupació Màxima: 15%
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 1.000 m²
- Parcel·lació ample mínim: 25 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 4

- Abreviatura: UA4
- Localització: La Font
- Coeficient d'edificabilitat: 0,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0 pb+1pp
- Ocupació Màxima: 25 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 4 mts
- Separacions Fons: 4 mts
- Separacions Laterals: 4 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 1.500 m²
- Parcel·lació ample mínim: 20 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 5

- Abreviatura: UA5
- Localització: Encreuament Ctra.Lluc
- Coeficient d'edificabilitat: 0,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0pb+1pp
- Ocupació Màxima: 25 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 4 mts



- Separacions Fons: 4 mts
- Separacions Laterals: 4 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 1.000 m²
- Parcel·lació ample mínim: 20 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 6

- Abreviatura: UA6
- Localització: Can Botana
- Coeficient d'edificabilitat: 0,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0pb+1pp (11)
- Ocupació Màxima: 25 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts (8)
- Separacions Fons: 3 mts
- Separacions Laterals: 3 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 800 m² (2)
- Parcel·lació ample mínim: 20 mts (2)
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 7

- Abreviatura: UA7
- Localització: Can Singala
- Coeficient d'edificabilitat: 0,40 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 3,5pb
- Ocupació Màxima: 25 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts
- Separacions Fons: 3 mts
- Separacions Laterals: 3 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 400 m²
- Parcel·lació ample mínim: 15 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 8

- Abreviatura: UA8
- Localització: Llenaira/Gotmar/las Palmeras
- Coeficient d'edificabilitat: 0,50 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0pb+1pp



- Ocupació Màxima: 25 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 1.000 m²
- Parcel·lació ample mínim: 20 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 9

- Abreviatura: UA9
- Localització: Los Encinares/Cala Molins/Av. Cavall Bernat Nord
- Coeficient d'edificabilitat: 0,50 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0pb+1pp
- Ocupació Màxima: 30 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts
- Separacions Fons: 3 mts
- Separacions Laterals: 3 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 400 m² (2)
- Parcel·lació ample mínim: 15 mts (2)
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 10

- Abreviatura: UA10
- Localització: Calvari
- Coeficient d'edificabilitat: m² st / m² sòl (5)
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0pb+1pp
- Ocupació Màxima: % (5)
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: (5)
- Separacions Fons: (5)
- Separacions Laterals (5)
- Parcel·lació superfície mínima: (4)
- Parcel·lació ample mínim: -
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 11

- Abreviatura: UA11



- Localització: Bóquer
- Coeficient d'edificabilitat: 0,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0pb+1pp
- Ocupació Màxima: 20 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 10 mts (7)
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 2.000 m²
- Parcel·lació ample mínim: -
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

Ordenança particular: Unifamiliar Aïllada 12

- Abreviatura: UA12
- Localització: l'Ullal
- Coeficient d'edificabilitat: 0,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 8,0pb+1pp
- Ocupació Màxima: 30%
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts
- Separacions Fons: 3 mts
- Separacions Laterals: 3 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 800 m²
- Parcel·lació ample mínim: 15 mts
- Índex d'intensitat d'habitatge: 1 habitatge / parcel·la

(1) Els cossos auxiliars destinats a garatge es podran adossar al vial amb les següents limitacions:

- a. solars per davall de la rasant del carrer: altura reguladora màxima 2,50 m, façana màxima 4,00
- b. solars per damunt de la rasant del carrer: mateixes condicions que l'apartat a) només en el cas que el terreny natural en l'alineació del carrer tenguí dos o més metres.

(2) Llevat de la parcel·lació aprovada amb anterioritat aprovació inicial del Pla General.

(4) Cada unitat de zona definida per canvis de qualificació del sòl constitueix una parcel·la indivisible.

(5) Manteniment d'edificabilitat, ocupació i separacions existents.

(7) Els recintes destinats a aparcaments es podran separar 5 m, si l'alçada respecte al carrer no supera els 2,5 m, la superfície edificable màxima per a aquest ús serà de 40 m.

(8) Els recintes destinats a aparcaments es podran adossar a la façana sempre que no superin una alçada reguladora de 2,8 m, una façana màxima de 5 m, i una superfície edificada total de 40 m².

(10) El volum màxim edificable per a tots els usos a la parcel·la serà de 2.100 m³. A aquests efectes no computa el volum dels soterranis.



(11) La planta pis no podrà superar el 50% d'ocupació de la planta baixa. L'endinsada se situarà a la façana que correspongui a la cota més baixa del terreny. La planta soterrani podrà superar com a màxim el 25% de la planta baixa. No es considera la possibilitat d'implantar plantes semisotterrani.

En el còmput de l'ocupació màxima es tindran en compte tant les edificacions principals com les edificacions auxiliars. L'alçada de les edificacions auxiliars no serà superior a planta baixa. Les construccions auxiliars hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona.

Aquest superfície es pot veure incrementada fins al 40% de tota la superfície de la parcel·la pels paviments, impermeabilitzacions de sòl, i la resta d'elements tals com piscines... La resta de la parcel·la s'ha de mantenir naturalitzada amb cobertura vegetal.

No es podrà edificar obra nova en les parts de terreny que tinguin una pendent superior al 50%. A aquests efectes el pendent del terreny de la parcel·la es regularà segons el que es determina en els plànols normatius de la sèrie O.06. Condicions d'ordenació de l'edificació. Pendents (sèrie de 5 fulls).

(13) Tindran condició de parcel·la mínima, les existents en l'actualitat, sempre i quan tinguin una dimensió superior a 2.500 m². Igualment tindran condició de parcel·la mínima, les parcel·les que acreditin registralment l'existència com a unitat independent, en data anterior a l'aprovació inicial del PGOU de 90. Totes les parcel·les actuals es consideren indivisibles, excepte les parcel·les incloses en les Unitats d'Actuació delimitades, que es podran subdividir amb parcel·les no inferiors a 3.000 m².

(14) Nombre de plantes aparents, es correspon amb el nombre màxim de plantes que visualment es podran veure en total des de la imatge exterior un cop executat el projecte arquitectònic, de forma que pel potencial desplegament de la planta baixa sobre el terreny no puguin aparèixer més plantes que les que en aquest apartat s'assenyalen. El nombre màxim de plantes aparents serà de 2 corresponents a planta baixa i planta pis.



AGRUPACIÓ DE ZONES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA USOS PERMESOS

ZONES UA 1, UA2, UA3, UA4, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10, UA11

USOS DETALLATS	GRUPS	GRAUS				
		TAMANY	SITUACIÓ	NIVELL SONOR TRANSMÈS	DENSITAT DE POTÈNCIA	POTÈNCIA MECÀNICA
1 UNIFAMILIAR	3	TOTS	1,2,3,4	1		
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARI						
4 HOTELER						
5 INDUSTRIAL						
6 MAGATZEMS						
7 TALLERS						
8 ADMINISTRATIU			2 (*)	1		
9 COMERCIAL						
10 APARCAMENT DE TURISMES						
11 SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL						
12 DOCENT						
13 SANITARI ASSISTENCIAL						
14 SOCI CULTURAL						
15 ESPORTIU						
16a ESPECTACLES						
16b SALES DE REUNIONS						
16c ACTIVITATS RECREATIVES						
16d ESTABLIMENTS PÚBLICS						
VI ESPECIALS DE SEGURETAT						
VII INFRAESTRUCTURES	1,2,3	1	3	2		
			4	3		
VIII ESPAIS LLIURES	1,2,3	TOTS				

(*) Permès estudi professional unit annex a habitatge del titular

AGRUPACIÓ DE ZONES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA USOS PERMESOS

ZONES UA5

USOS DETALLATS	GRUPS	GRAUS				
		TAMANY	SITUACIÓ	NIVELL SONOR TRANSMÈS	DENSITAT DE POTÈNCIA	POTÈNCIA MECÀNICA
1 UNIFAMILIAR	3	TOTS	TOTES	1		
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARI						
4 HOTELER						
5 INDUSTRIAL						
6 MAGATZEMS						
7 TALLERS						
8 ADMINISTRATIU			2 (*)	1		
9 COMERCIAL	1,2,3	TOTS	2,3	1		
			4 (**)	2		
10 APARCAMENT DE TURISMES						
11 SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL						
12 DOCENT						
13 SANITARI ASSISTENCIAL						
14 SOCI CULTURAL						
15 ESPORTIU						
16a ESPECTACLES	1,2,3	TOTS	2,3	2		
			4	3		
16b SALES DE REUNIONS	1,2,3	TOTS	2,3	2		
			4	3		
16c ACTIVITATS RECREATIVES	1,2,3	TOTS	2,3	2		
			4	3		
16d ESTABLIMENTS PÚBLICS	1,2,3	TOTS	2,3	2		
			4	3		
VI ESPECIALS DE SEGURETAT	1,2,3					
VII INFRAESTRUCTURES	1,2,3	1	3	2		
			4	3		
VIII ESPAIS LLIURES	1,2,3	TOTS				

(*) Permès estudi professional unit annex a habitatge del titular.

(**) A edifici exclusiu s'admet un únic habitatge de 150m², de superfície máxima.

Norma 114.- Zona d'Allotjament turístic.**1. Descripció.**

Zones específicament destinades a allotjament temporal mitjançant instal·lacions hoteleres i apartaments turístics i els seus usos annexos complementaris.

Es localitzen en el Port de Pollença, la Cala Sant Vicenç i Formentor.

S'identifica amb la abreviatura AT amb un dígit numèric per cadascuna de les subzones

2. Zones.

Es distingeixen 3 zones generals que són les delimitades pel POOT.

- Zona 11 Cala Sant Vicenç, amb l'abreviatura AT11

- Zona 12 Formentor, amb l'abreviatura AT12 - zona ZR2.4 Formentor segons el PIAT

- Zona 13 Port de Pollença, amb l'abreviatura AT13

A cada zona general s'han delimitat les subzones destinades a l'ús d'allotjament turístic que s'expressen a continuació i figuren als plànols d'ordenació corresponents.

3. Condicions de volum.

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

4. Dotació mínima de solar per plaça.

Les ràtios turístiques que el Pla assenyala són:

Zona 11 - 60 m²/plaça, parcel·la mínima 12.000 m²

Zona 12 - 360 m²/plaça (màxim 300 places)

Zona 13 - 80 m²/plaça per hotels 100 m²/plaça per als apartaments turístics

5. Determinacions relatives a les edificacions d'Establiments Turístics de Creació Nova.

1. Categoria mínima dels establiments hotelers: 4 estrelles

Categoria mínima dels apartaments turístics: 3 claus

2. Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat: 5.00 m²/plaça

3. Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes: 3.00 m²/plaça

4. Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines: 1.00 m²/plaça 50 m² mínim

5. Superfície mínima de terrasses destinades a solaris: 3.00 m²/plaça

6. Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: resta de la parcel·la

7. Longitud de la façana: La planta de cada edifici s'ha de poder inscriure a un cercle de 60 m de diàmetre com a màxim, i es permetran connexions puntuals entre edificis en planta baixa en tancaments transparents.

8. Volum màxim per edifici 30.000 m³

6. Règim d'usos permesos.

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

7. Condicions d'ubicació i d'integració paisatgística.

En el seu cas, les condicions específiques d'enjardinament i reposició d'arbrat són les que consten reproduïdes a l'ordenança particular de cada zona.



8. Enjardinament i reposició d'arbrat.

Per tal de garantir el manteniment de la massa d'arbrat i millorar les condicions ambientals de l'entorn edificat serà obligatori plantar 5 arbres per a cada un que se n'hagi de talar de la mateixa espècie, amb un mínim de 10 arbres per parcel·la.

Els projectes d'edificació assenyalaran la situació i espècie dels arbres existents i la ubicació dels que s'hagin de plantar en substitució dels que desapareguin; o en compliment dels mínims prescrits.

En el seu cas, les condicions específiques d'enjardinament i reposició d'arbrat són les que consten reproduïdes a l'ordenança particular de cada zona.

9. Substitució de l'ús turístic i reconversió de places.

En compliment de l'article 21 del POOT, en els edificis existents destinats a ús turístic que perdin l'autorització corresponent o amortitzin les places autoritzades, es podran preveure les possibilitats següents, en relació a l'immoble i a la parcel·la en què estigui situat:

- a) La demolició de l'immoble i que la parcel·la passi a formar part del sistema d'espais lliures públics o que resulti qualificada amb qualsevol altra qualificació que representi la inedificabilitat.
- b) La demolició de l'immoble i la reconstrucció posterior, d'acord amb els paràmetres urbanístics vigents a la zona de què es tracti.
- c) Excepcionalment, destinar l'immoble a un ús no turístic, després de la renovació o la remodelació d'aquest, en els termes i condicions que estableixi el planejament urbanístic vigent.

D'acord amb l'article 21.4 del POOT, perquè el planejament autoritzi el canvi d'usos en els casos de renovació o remodelació de l'edifici previst en l'apartat c), haurà de justificar-se el compliment simultani dels requisits següents:

- a) S'haurà de permetre només en aquelles zones en què no predominin les construccions d'allotjaments turístics.
- b) S'haurà de preveure la major o menor inadequació de l'edifici que s'ha de reconvertir a la normativa urbanística municipal fins aleshores existent i les conseqüències d'aquesta segons el règim d'edificis existents.
- c) Que l'edifici no estigui fora d'ordenació ni afectat per cap limitació que n'impedeixi el canvi d'ús.
- d) S'haurà de preveure necessàriament la previsió d'aparcaments.
- e) La superfície mínima d'habitatges resultants, si escau, del canvi d'ús, no podrà ser inferior a 90 m² de superfície útil.
- f) El planejament haurà de resoldre adequadament la inserció de l'edifici renovat en el teixit urbà en què se situa. Tan sols es podrà produir reconversió de places turístiques dins de la mateixa zona POOT.

10. Règim transitori per a les instal·lacions hoteleres Pollença Park (AT13-10) i Hotel Molins (AT11-7)

Mentre es mantingui l'edificació i instal·lacions complementàries existents amb els usos actuals, s'estableix un règim urbanístic transitori, que els empara, amb les mateixes condicions d'ocupació, volums, alçades, edificabilitat i usos que ara tenen, que es podran autoritzar, i també es permetran les obres necessàries per complir les normatives exigibles als establiments turístics de les seves característiques i les aplicables per a millores de seguretat i de qualitat, si més no, en cap cas no serà possible que s'incrementi el nombre actual de places d'allotjament turístic.

11. Àrees d'aparcament

En el seu cas, les condicions específiques de les àrees d'aparcament són les que consten reproduïdes a l'ordenança particular de cada zona.

TIPUS D'ORDENACIÓ: ALLOTJAMENTS TURÍSTICS ZONA 11 CALA SANT VICENÇ

Ordenança particular: Allotjament Turístic AT11-1



- Abreviatura: AT11-1
- Localització: Cala Barques
- Coeficient d'edificabilitat: 1,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5 pb+2pp
- Ocupació Màxima %: (4)
- Ocupació màxima profunditat Edificable: (4)
- Separacions Vial: (4)
- Separacions Fons: (4)
- Separacions Laterals: (4)
- Parcel·lació superfície mínima: (2)
- Parcel·lació ample mínim: (2)
- Zona de substitució (*): CB

Ordenança particular: Allotjament Turístic AT 11-2

- Abreviatura: AT11-2
- Localització: Can Botana
- Coeficient d'edificabilitat: 0,50 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 6,5 pb+1pp
- Ocupació Màxima: 30 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (2)
- Parcel·lació ample mínim: (2)
- Zona de substitució (*): UA9

Ordenança particular: Allotjament Turístic AT11-3

- Abreviatura: AT11-3
- Localització: Av. Cavall Bernat Nord
- Coeficient d'edificabilitat: 0,84 m² st / m² sòl (7)
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5 pb+2pp
- Ocupació Màxima: 30 % (7)
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (2)

- Parcel·la
- Zona de substitució (*): -

Ordenança particular: Allotjament Turístic AT11-4

- Abreviatura: AT11-4
- Localització: Av. Cavall Bernat Sur
- Coeficient d'edificabilitat: 0,53 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 6,5 pb+1pp
- Ocupació Màxima: 30 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (2)
- Parcel·lació ample mínim: (2)
- Zona de substitució (*):UA9

Ordenança particular: Allotjament Turístic AT11-5

- Abreviatura: AT11-5
- Localització: AV. Cavall Bernat Nord/Mestre Paco
- Coeficient d'edificabilitat: 0,80 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 6,5 pb+1pp
- Ocupació Màxima: 40 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts
- Separacions Fons: 3 mts
- Separacions Laterals: 3 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (5)
- Parcel·lació ample mínim: (5)
- Zona de substitució (*):UA9

Ordenança particular: Allotjament Turístic AT11-6

- Abreviatura: AT11-6 ed
- Localització: c/Temporal
- Coeficient d'edificabilitat: 1,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 12,5 pb+3pp
- Ocupació Màxima: 50 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable

- Separacions Vial: (1)
- Separacions Fons: 5
- Separacions Laterals: (5) ed
- Parcel·lació superfície mínima: (3)
- Parcel·lació ample mínim:(3)
- Zona de substitució (*): RE2

Ordenança particular: Allotjament Turístic AT11-6

- Abreviatura: AT11-6
- Localització: Hotels existents
- Coeficient d'edificabilitat: 1,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 12,5 pb+3pp
- Ocupació Màxima: 50 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: (1)
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (3)
- Parcel·lació ample mínim:(3)
- Zona de substitució (*): UA6

Ordenança particular: Allotjament Turístic 11-7

- Abreviatura: AT11-7
- Localització: Cala Molins
- Coeficient d'edificabilitat: 1,33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: pb+3(6)
- Ocupació Màxima: 50 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: (1)
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (3)
- Parcel·lació ample mínim:(3)
- Zona de substitució (*): UA6

(*) Normativa a aplicar en cas d'actuacions de reconversió previstes en el POOT (destinar l'immoble a ús no turístic, després de la seva remodelació, en els termes i condicions que estableix aquest PGOU i l'article 21 del POOT) renovació.

(1) A la plaça de Sant Vicenç 10 m; al carrer del Temporal, al carrer de Cala Clara i per a vianants no s'exigeix separació.

(2) Cada unitat de zona, definida en el plànol delimitada per vials, espais públics o zones de diferents ordenances, constitueix una parcel·la



mínima i per tant indivisible.

(3) Les parcel·les existents a la data de l'aprovació inicial del Pla General seran indivisibles.

(4) Es consideren els paràmetres de l'edificació existent.

(5) Es remet a l'Estudi de Detall aprovat.

(6) Alçada al Carrer Temporal: pb+3; al Carrer Molins pb+7pp. Veure règim transitori.

(7) De l'edificabilitat permesa 0,18 m²/m² correspon exclusivament a situació en planta soterrània. L'ocupació màxima permesa en planta soterrània es podrà incrementar un 10% respecte a l'ocupada per l'edifici.

Tipus d'ordenació: allotjaments turístics zona 12 Formentor

Ordenança particular: Allotjament Turístic

- Abreviatura: AT12-1 (zona ZR2 segons el PIAT)
- Localització: Formentor
- Coeficient d'Edificabilitat m² st/m² sòl: segons apartat de condicions de volum
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: segons apartat de condicions de volum
- Ocupació: 15% de la parcel·la
- Separacions: 5 metres en tot el perímetre
- Parcel·lació: existent

1) Condicions de volum.

S'estableix una volumetria específica que correspon a l'edificació existent atorgada en les llicències municipals atorgades per decret de Batlia DECRET 2023-0512 i DECRET 2024-0269, amb una superfície de sostre total de 17.099,36 m²st

Es permetran ampliacions o altres edificacions vinculades a l'hotel sempre que no superin el 5,5% de l'edificabilitat atorgada a la llicència municipal Decret de Batlia DECRET 2023-0512.

L'ocupació màxima per a edificis, terrasses, soterranis, piscines i construccions serà del 15% del total de la parcel·la.

2) Condicions d'ubicació i d'integració paisatgística.

Totes les noves construccions hauran de complir com a mínim les condicions d'ubicació i integració paisatgístiques següents les quals s'hauran de justificar en un Estudi d'integració paisatgística (amb la mateixa documentació mínima establerta a la norma 113):

- *La ubicació de l'edificació haurà de salvaguardar les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Les noves edificacions s'han d'implantar dins la franja d'implantació grafiada als plànols de la sèrie O.05. Condicions d'ordenació de l'edificació (sèrie de 5 fulls), tenint en compte que si la franja no té una amplada suficient, l'edificació es situarà dins la franja i cap a la cota més alta. En tot cas, no es podrà ocupar en cap tipus de construcció o pavimentació l'espai per sota la franja d'implantació pròxima al front marítim, aquesta zona s'haurà de mantenir amb la vegetació i amb la cobertura natural actual.*
- *Es podrà ampliar l'edificació existent sempre i quan no desvirtui la imatge actual.*
- *S'haurà de minimitzar la visibilitat de les construccions a diferents escales, tant des de l'espai públic confrontant com des de perspectives més llunyanes.*
- *L'alçada reguladora màxima de la nova edificació aïllada serà com a màxim de 4 metres, i l'alçada total serà de 5 metres. El nombre aparent de plantes serà d'1. El nombre aparent de plantes correspon amb el nombre màxim de plantes que visualment*



es podran veure en total des de la imatge exterior un cop executat el projecte arquitectònic, de forma que pel potencial desplegament de la planta baixa sobre el terreny no puguin aparèixer més plantes que les que en aquest apartat s'assenyalen.

- La integració de l'arquitectura amb la natura, amb especial atenció a la relació amb l'arbrat existent, justificant que la implantació de paviments i edificacions altera el mínim possible la situació actual.

- L'adequació morfològica i cromàtica a l'entorn i les mesures de mitigació necessàries que garanteixin la coherent integració de la nova arquitectura, tenint en compte els condicionants següents:

- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.

- La coberta serà plana (acabats de colors terres o vegetals) o inclinada de teula àrab. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles.

- S'evitaran els murs cortina, amb el disseny de composicions de façana on predomini el ple sobre el buit.

- La fusteria i les persianes exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.

En qualsevol cas, les actuacions en la parcel·la hotelera han de complir les següents condicions d'integració paisatgística:

1. S'ha de fomentar la permeabilitat i la relació visual entre l'espai públic i l'espai lliure dels establiments, per integrar-los en l'entorn més proper i millorar la qualitat urbana. També s'han de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una escorrentia superficial excessiva. Per a això, s'han de limitar les àrees pavimentades de l'espai lliure i s'han d'incorporar sistemes urbans de drenatge sostenible sempre que sigui possible.

2. En cas de tancaments nous de les parcel·les confrontants amb vial o espai lliure públic, reforma integral o rehabilitació integral dels existents, s'han d'aplicar els paràmetres següents:

a) Els tancaments que limiten amb la zona marítim terrestre (ZMT) seran exclusivament no opaques o vegetals en tota la seva alçada fins a un metre i pel seu primer impacte paisatgístic des del mar cuidaran especialment la seva integració en el entorn en el que estan ubicades.

b) Els altres tancaments, es permetran els tipus C (limitant l'alçada a un metre) i tipus D de la norma 93.

c) Materials: transparents o diàfans, per afavorir la integració de l'establiment d'allotjament turístic en l'entorn urbà. S'ha d'afavorir una relació més directa i articulada amb l'espai públic de l'entorn més proper harmonitzant materials, acabats, colors, formes, mobiliaris i similars.

Els nous projectes hauran d'aportar un Estudi d'integració paisatgística amb el mateix contingut mínim establert a l'ordenació particular de la qualificació UA1 de l'article 113.

3) Enjardinament, gestió de l'aigua i reposició d'arbrat.

Tindrà les mateixes condicions que les establertes a la qualificació UA1 Formentor:

En qualsevol cas l'espai lliure de la parcel·la s'ha d'enjardinar i ha de contenir un mínim d'1 arbre cada 100 m² d'espai lliure de parcel·la. L'enjardinament i arbrat s'ha de fer amb espècies pròpies del paisatge mediterrani, preferentment autòctones, de requeriment hídric baix, i s'ha d'evitar la simulació artificial d'ambients tropicals o d'altres ambients forans. Els projectes han d'especificar l'arbrat existent i les espècies vegetals utilitzades. En cas d'intervencions en parcel·les amb arbrat existent, s'ha d'afectar el mínim arbrat possible.

Els edificis hauran d'incorporar la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de wàters i de limitadors de cabal a aixetes.

S'haurà de preveure un sistema de recollida i reutilització d'aigües pluvials connectat a les instal·lacions de reg.

El sistema de reg ha de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha)

Cal considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg serà, prioritàriament, aigua regenerada (si hi ha un sistema de



subministrament), aigua freàtica o aigua pluvial emmagatzemada

4) Àrees d'aparcament

En cas d'aparcaments exteriors nous, reforma integral o rehabilitació integral dels existents s'ha d'assegurar l'ombra de la zona d'aparcaments, amb 1 arbre cada 4 places d'aparcament, com a mínim.

En cas d'ampliacions de l'establiment hotel·ler que suposin un increment de la capacitat d'allotjament amb una capacitat superior a 20 places, han de preveure com a mínim 1 plaça d'aparcament per cada 5 places turístiques noves.

Tipus d'ordenació: allotjament turístic zona 13 – Port de Pollença

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-1

- Abreviatura: AT 13-1
- Localització: Bòquer
- Coeficient d'edificabilitat: 0,83 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5 pb+2pp
- Ocupació Màxima: 30 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts
- Separacions Fons: 3 mts
- Separacions Laterals: 3
- Parcel·lació superfície mínima: 600 m²
- Parcel·lació ample mínim: 15 mts
- Zona de substitució (*):RE3

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-2

Es permeten terrasses cobertes en pb sobre franja d'endinsada a Voramar

- Abreviatura: AT13-2
- Localització: Voramar
- Coeficient d'edificabilitat: - m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5 pb+2pp
- Ocupació Màxima: 100 % (7)
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: (9)
- Separacions Fons: -
- Separacions Laterals: -
- Parcel·lació superfície mínima: (10)
- Parcel·lació ample mínim: (10)
- Zona de substitució (*):I6

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-3

Sotavolta obligatori sobre 100% de la franja d'endinsada frontal

- Abreviatura: AT13-3
- Localització: 1ª línia Port
- Coeficient d'edificabilitat: -
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5pb+2pp (5)/12,5pb+3pp(5)/12,5+3pp/pa(5)
- Ocupació Màxima % : 100(7)
- Ocupació màxima profunditat Edificable: (4bis)
- Separacions Vial: (6)
- Separacions Fons: -
- Separacions Laterals: -
- Parcel·lació superfície mínima: 300 m²
- Parcel·lació ample mínim: 10 mts
- Zona de substitució (*):14

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-4

Estudi de Detall d'il·leta preceptiu a les il·letes assenyalades amb 'edp' (14)

- Abreviatura: AT13-4
- Localització: Casc Port
- Coeficient d'edificabilitat: - m² st / m² sòl (3)
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5pb+2pp(4)/12,5pb+3pp(4)/12,5pb+3pp+pa(4)
- Ocupació Màxima: 100 % (pb)
- Ocupació màxima profunditat Edificable: 20 (pp/pa) (4bis)
- Separacions Vial: -
- Separacions Fons: 5
- Separacions Laterals: -
- Parcel·lació superfície mínima: 300 m²
- Parcel·lació ample mínim: 10
- Zona de substitució (*):13

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-5

Sotavolta obligatori sobre 100% de la franja d'endinsada frontal. Endinsada frontal

- Abreviatura: AT13-5
- Localització: La Gola Pº Saralegui
- Coeficient d'edificabilitat: - m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5pb+2pp
- Ocupació Màxima: 100 % (7)
- Ocupació màxima profunditat Edificable

- Separacions Vial: (15)
- Separacions Fons: -
- Separacions Laterals: (11)
- Parcel·lació superfície mínima: (10)
- Parcel·lació ample mínim: (10)
- Zona de substitució (*):I7

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-6

- Abreviatura: AT13-6
- Localització: Passeig Saralegui
- Coeficient d'edificabilitat: 0,83 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5pb+2pp
- Ocupació Màxima: 20 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 3 mts
- Separacions Fons: 3 mts
- Separacions Laterals: 3 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 600 m²
- Parcel·lació ample mínim: 15 mts
- Zona de substitució (*):RCE5

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-7

- Abreviatura: AT13-7
- Localització: Llenaire
- Coeficient d'edificabilitat: 1.33 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 6,5pb+1pp
- Ocupació Màxima: 70 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: -
- Separacions Fons: -
- Separacions Laterals: -
- Parcel·lació superfície mínima: (10)
- Parcel·lació ample mínim: (10)
- Zona de substitució (*):I8

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-8

- Abreviatura: AT13-8
- Localització: Club del Sol/Hàbitat



- Coeficient d'edificabilitat: 0,50 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: M total 14 m
- Ocupació Màxima: 25 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: -
- Parcel·lació ample mínim: -
- Zona de substitució (*): RE1

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-9

- Abreviatura: AT13-9
- Localització: Albercuix
- Coeficient d'edificabilitat: 0,66 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5pb+2pp
- Ocupació Màxima: 25 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (2)
- Parcel·lació ample mínim: (2)
- Zona de substitució (*): AT 4

Ordenança particular: Allotjament Turístic 13-10

- Abreviatura: AT13-10
- Localització: Gotmar/Llenaira
- Coeficient d'edificabilitat: 0,83 m² st / m² sòl
- Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5pb+2pp
- Ocupació Màxim: 30 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions Vial: 5 mts
- Separacions Fons: 5 mts
- Separacions Laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínima: (2)
- Parcel·lació ample mínim: (2)
- Zona de substitució (*): AT 5



(*) Normativa a aplicar en cas d'actuacions de reconversió previstes en el POOT (destinar l'immoble a ús no turístic, després de la seva renovació o remodelació, en els termes i condicions que estableix aquest PGOU i l'article 21 del POOT)

(2) Cada unitat de zona, definida en el plànol delimitada per vials, espais públics o zones de diferents ordenances, constitueix una parcel·la mínima i per tant indivisible.

(3) La superfície edificable de cada parcel·la és la que correspon a la seva profunditat edificable de referència acotada al plànol multiplicada pel coeficient corresponent al seu nombre de plantes: III (pb+2pp)...3, IV (pb+3pp)...4, V (pb+3pp+pa)...4,5.

(4bis) La planta àtic tindrà una superfície màxima igual al 50% de la superfície de la planta immediatament inferior. (5) L'alçada reguladora de 9,5 (pb+2pp) s'aplica a carrer Verge del Carme i Formentor.

L'alçada reguladora de 12,5 (pb+3pp) s'aplica a carrer Joan XXIII.

L'alçada reguladora de 16,5 (pb+3pp+pa) s'aplica al Passeig Saralegui i Anglada Camarasa.

Les alçades s'apliquen sobre les franges acotades en els plànols.

L'alçada mínima en cada carrer és la corresponent a dues plantes menys que la màxima, i com a mínim 6,5 m (pb+pp)

(6) S'aplicarà una endinsada frontal obligatòria de 4 m als fronts d'illa assenyalats en els plànols: Passeig d'Anglada Camarasa i Saralegui, entre els carrers Temple Fielding i Méndez Núñez, amb volta al carrer Joan XXIII i Ecònom Torres. La línia de canvi d'altura de V a III plantes s'acota en els plànols a partir de l'alineació de façana.

(7) L'ocupació màxima de la parcel·la és del 100%, excloses les separacions obligatòries.

(9) Alineació a l'edificació de Voramars segons plànol; separació de l'illa 1 al carrer Pescadors, no es fixa; separació de l'illa 2 al carrer Pescadors, 3 m.

(10) Les parcel·les existents en la data d'aprovació inicial del Pla General seran indivisibles.

(11) La separació amb la zona confrontant serà l'existent.

(15) La separació en el Passeig Saralegui serà de 4 m.



AGRUPACIÓ DE ZONES ALLOTJAMENT TURÍSTIC USOS PERMESOS
ZONES AT 11-(1-7), AT 12-1, AT 13-(1-10)

USOS DETALLATS	GRUPS	GRAUS				
		TAMANY	SITUACIÓ	NIVELL SONOR TRANSMÈS	DENSITAT DE POTÈNCIA	POTÈNCIA MECÀNICA
1 UNIFAMILIAR						
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARI						
4 HOTELER	1,2,3	TOTES	1	1		
			2,3	2		
			4,5	3		
5 INDUSTRIAL						
6 MAGATZEMS						
7 TALLERS						
8 ADMINISTRATIU						
9 COMERCIAL						
10 APARCAMENT DE TURISMES						
11 SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL						
12 DOCENT						
13 SANITARI ASSISTENCIAL						
14 SOCI CULTURAL						
15 ESPORTIU						
16a ESPECTACLES						
16b SALES DE REUNIONS						
16c ACTIVITATS RECREATIVES						
16d ESTABLIMENTS PÚBLICS						
VI ESPECIALS DE SEGURETAT						
VII INFRAESTRUCTURES						
VIII ESPAIS LLIURES						

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.

S'identifica amb la abreviatura amb un dígit numèric per cadascuna de les subzones en funció de l'ús assignat.

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, amb l'abreviatura C1
- Serveis Platja, amb l'abreviatura SP
- Serveis Varis, amb l'abreviatura SV
- Industrial Artesanal, amb l'abreviatura 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 les taules següents.

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.

8. Contingut mínim de l'Estudi d'Integració Paisatgístic

El contingut mínim de l'Estudi d'Integració Paisatgístic serà l'especificat a les ordenances particulars de les pàgines següents.

TIPUS D'ORDENACIÓ: SERVEIS

Ordenança particular: Comercial 1

- Abreviatura: C1
- Localització: Llenaira
- Coeficient d'edificabilitat: 0,50 m² st / m² sòl
- Alçada reguladora:/metres núm. Plantes: 3,5pb
- Ocupació màxima: 50 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions vial: 5 mts
- Separacions fons: 5 mts



- Separacions laterals: 5 mts
- Parcel·lació superfície mínim m²: (1)
- Parcel·lació ample mínim m:(1)

Ordenança particular: Serveis platja

- Abreviatura: SP
- Localització: Formentor
- Coeficient d'edificabilitat: 0,20 m² st / m² sòl (3)
- Alçada reguladora/metres núm. Plantes: 6'5 pb+1pp (2) (5)
- Ocupació màxima:20 % (4)
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions vial: 5 mts
- Separacions fons: 5 mts
- Separacions laterals: 5 mt
- Parcel·lació superfície mínima: 2.000 m²
- Parcel·lació ample mínim: 30 mts

1) Condicions específiques de gestió de l'aigua, d'enjardinament i arbrat a la zona Serveis Platja

S'estableixen les mateixes condicions que a l'ordenació particular de la qualificació UA1 de l'article 113.

2) Condicions d'implantació a la zona Serveis Platja

- En les parcel·les edificades, i en cas de substitucions o ampliacions, la nova edificació s'ha d'implantar en el mateix emplaçament que el preexistent, reconeixent la superfície de terreny alterada i evitant que la nova edificació tingui un nou impacte en el territori i s'haurà de mantenir en estat inalterat el màxim sol que encara no s'ha transformat.
- En les parcel·les buides, la ubicació de l'edificació haurà de salvaguardar les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.
- En soterrani no està permès l'ús d'aparcament.
- No es permeten les piscines

3) Condicions d'integració paisatgística a la zona Serveis Platja

S'estableixen les mateixes condicions que a l'ordenació particular de la qualificació UA1 de l'article 113.

El contingut mínim de l'Estudi d'Integració Paisatgístic a la zona Serveis Platja és el mateix que per l'ordenació particular de la qualificació UA1 de l'article 113.

Ordenança particular: Serveis Varis

- Abreviatura: SV
- Localització: Cala S.Vicenç
- Coeficient d'edificabilitat: 0,05 m² st / m² sòl
- Alçada reguladora/metres núm. Plantes: 3,5pb
- Ocupació màxima %:5
- Ocupació màxima profunditat Edificable



- Separacions vial: 4 mts
- Separacions fons: 4 mts
- Separacions laterals: 4 mts
- Parcel·lació sup.mínim m²:(1)
- Parcel·lació ample mínim m:(1)

Ordenança particular: Industrial Artesanal

- Abreviatura: IA
- Localització: Carretera Lluç
- Coeficient d'edificabilitat: 0,75 m² st / m² sòl
- Alçada reguladora:
- - Altura reguladora/metres nombre de plantes: 9,5pb+2pp
- Ocupació màxima: 50 %
- Ocupació màxima profunditat Edificable
- Separacions vial: 3 mts
- Separacions fons: 3 mts
- Separacions laterals: 3 mts
- Parcel·lació superfície mínima: 3.000 m²
- Parcel·lació ample mínim: 25 mts

(3) El volum màxim edificable per a tots els usos a la parcel·la serà de 2.100 m³. A aquests efectes no computa el volum dels soterranis.

(4) La planta pis no podrà superar el 50% d'ocupació de la planta baixa. L'endinsada se situarà a la façana que correspongui a la cota més baixa del terreny. La planta soterrani podrà superar com a màxim el 25% de la planta baixa. No es considera la possibilitat d'implantar plantes semisoterrani.

En el còmput de l'ocupació màxima es tindran en compte tant les edificacions principals com les edificacions auxiliars. L'alçada de les edificacions auxiliars no serà superior a planta baixa. Les construccions auxiliars hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona.

Aquesta superfície es pot veure incrementada fins al 40% de tota la superfície de la parcel·la pels paviments, impermeabilitzacions de sòl, i la resta d'elements. La resta de la parcel·la s'ha de mantenir naturalitzada amb cobertura vegetal.

(5) Nombre de plantes aparents, es correspon amb el nombre màxim de plantes que visualment es podran veure en total des de la imatge exterior un cop executat el projecte arquitectònic, de forma que pel potencial desplegament de la planta baixa sobre el terreny no puguin aparèixer més plantes que les que en aquest apartat s'assenyalen. El nombre màxim de plantes aparents serà de 2 corresponents a planta baixa i planta pis.



ZONES SERVEI PLATJA I SERVEIS VARIS SP SV

USOS DETALLATS	GRUPS	GRAUS				
		TAMANY	SITUACIÓ	NIVELL SONOR TRANSMÈS	DENSITAT DE POTÈNCIA	POTÈNCIA MECÀNICA
1 UNIFAMILIAR						
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARI						
4 HOTELER						
5 INDUSTRIAL						
6 MAGATZEMS						
7 TALLERS						
8 ADMINISTRATIU						
9 COMERCIAL	1,2,3	1	1,2,3	1		
			4	2		
10 APARCAMENT DE TURISMES	1,2,3 *	1,2,3,4	2,3,4,5,6	2		
11 SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL						
12 DOCENT						
13 SANITARI ASSISTENCIAL	1,2,3	1	1,2,3	2		
			4	3		
14 SOCI CULTURAL	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3	2		
			4	3		
15 ESPORTIU	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3	2		
			4	3		
16a ESPECTACLES						
16b SALES DE REUNIONS						
16c ACTIVITATS RECREATIVES						
16d ESTABLIMENTS PÚBLICS	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3	2		
			4*	3		
VI ESPECIALS DE SEGURETAT						
VII INFRAESTRUCTURES	1,2,3	1,2	1,2,3	2		
			4	3		
VIII ESPAIS LLIURES	1,2,3	TOTS	-	-		

* L'ús d'aparcament de turismes només serà permès als Serveis Platja de Formentor.

ZONES COMERCIAL C1

USOS DETALLATS	GRUPS	GRAUS				
		TAMANY	SITUACIÓ	NIVELL SONOR TRANSMÈS	DENSITAT DE POTÈNCIA	POTÈNCIA MECÀNICA
1 UNIFAMILIAR						
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARI						
4 HOTELER						
5 INDUSTRIAL						
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 SOCI CULTURAL	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		
			3,4	4		
16b SALES DE REUNIONS	1,2,3	1,2	1,2	3		
			3,4	4		
16c ACTIVITATS RECREATIVES	1,2,3	1,2	1,2	3		
			3,4	4		
16d ESTABLIMENTS PÚBLICS	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3	3		
			4	4		
VI ESPECIALS DE SEGURETAT	1	1,2	1,2,3	2		
			4	3		
VII INFRAESTRUCTURES	1,2,3	1,2	2,3	2		
			4	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 INDUSTRIA ARTESANAL IA

USOS DETALLATS	GRUPS	GRAUS				
		TAMANY	SITUACIÓ	NIVELL SONOR TRANSMÈS	DENSITAT DE POTÈNCIA	POTÈNCIA MECÀNICA
1 UNIFAMILIAR						
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARI						
4 HOTELER						
5 INDUSTRIAL	1,2,3	TOTS	1,2,3	3	4	5
			4,5	4	4	5
6 MAGATZEMS	1,2,3	TOTS	TOTS	3		
7 TALLERS	1,2,3	TOTS	1,2,3	3	4	5
			4,5	4	4	5
8 ADMINISTRATIU	1,2,3	1	1,2	2		
9 COMERCIAL	1,2,3	1,2,3	2,3	2		
			4	3		
10 APARCAMENT DE TURISMES	1,2,3	1,2,3,4	2,3	2		
			4	3		
11 SERVEIS DE L'AUTOMÒBIL	1,2,3	TOTS	2,3	2		
			4	3		
12 DOCENT						
13 SANITARI ASSISTENCIAL						
14 SOCI CULTURAL						
15 ESPORTIU	1,2,3	1,2,3,4	2,3	2		
			4	3		
16a ESPECTACLES	1,2,3	1,2,3,4	2	4		
			3,4	3		
16b SALES DE REUNIONS	1,2,3	1,2,3	2	3		
			3,4	4		
16c ACTIVITATS RECREATIVES	1,2,3	1,2,3	2	3		
			3,4	4		
16d ESTABLIMENTS PÚBLICS	1,2,3	1,2,3	2,3	3		
			4	4		
VI ESPECIALS DE SEGURETAT						
VII INFRASTRUCTURES	1,2,3	TOTS	1,2,3	2		
			4	3		
VIII ESPAIS LLIURES	1,2,3	TOTS	-	-		

Norma 160.- Gestió i urbanització de Formentor

La regulació de la gestió i la urbanització de Formentor pel desenvolupament del Pla queda definit en aquest article i al que s'estableix a l'Annex 1 d'aquestes normes.

1. Règim general sòl urbà de Formentor

El sòl urbà de Formentor, tenint en compte les condicions establertes en la LUIB, s'identifica com a Sòl Urbà Sense Urbanització Consolidada (des d'ara, "SUuc") que corresponen a aquells sòls, que, donada la situació dels mateixos i atenent el que es regula a la Disposició transitòria onzena de la LUIB respecte al règim de sòl urbà classificat en el planejament general, no disposen dels serveis urbanístics bàsics. Aquests sòls, en la mesura que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 de la mateixa LUIB, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Figures de gestió

Es distingeixen dos tipus d'actuacions d'urbanització:

POLÍGON D'ACTUACIÓ

La definició del Polígon d'actuació d'urbanització es farà a la següent fitxa:

- Polígon d'actuació UA 0A. Urbanització Formentor.

La fitxa del Polígon d'actuació inclou la totalitat de les actuacions que s'han d'executar per tal de garantir el correcte funcionament del sòl urbà de Formentor.

UNITATS D'ACTUACIÓ

La definició de les unitats d'actuació de reordenació urbana es farà mitjançant les següents fitxes:

- Unitat d'actuació UA 01. Parc Central.

- Unitat d'actuació UA 02. Porta de Formentor.

- Unitat d'actuació UA 03. Centre de Formentor.

Les fitxes de les Unitats d'Actuació comprenen l'execució de totes les actuacions urbanístiques internes de cada àmbit delimitat com a tal, com són les obres d'urbanització dels carrers i dels espais lliures.

En cada una de les fitxes de les figures de gestió de l'Annex 1 es defineixen les següents característiques:

a. Àmbit: Es descriu la superfície i els límits que abasta la unitat de gestió.-

b. Objectius: S'estableix la finalitat que es pretén en cada unitat de gestió.

c. Condicions d'ordenació i distribució de l'aprofitament: S'estableix i es determinen les reserves de sòl públic, si escau, així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada unitat d'actuació i els usos compatibles.

d. Determinacions respecte a l'aprofitament: Inclou els paràmetres d'edificabilitat màxima, l'edificabilitat residencial i l'edificabilitat no residencial.

e. Sistema d'actuació: S'estableix en cada cas el sistema d'actuació previst.

f. Pla d'etapes i terminis: En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per la seva execució.

3. Repartiment de les despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització es repartiran en funció de l'aprofitament urbanístic corresponent a les diferents qualificacions urbanístiques recollides en aquest instrument de planejament.

4. Sistema d'actuació urbanística



Tant el polígon d'actuació com les diferents unitats d'actuació es realitzaran pel sistema de compensació.

Pel que fa a la cessió d'aprofitament mig:

- a. El polígon d'actuació, en tant que es tracta d'una reparcel·lació de repartiment de despeses d'urbanització, no comporta cessió de l'aprofitament urbanístic.*
- b. Les unitats d'actuació delimitades cediran aprofitament urbanístic en el cas que comportin un increment d'aquest mateix aprofitament urbanístic.*

5. Redacció dels projectes d'urbanització

- a. Es redactarà un projecte d'urbanització pel polígon d'actuació i per cada una de les unitats d'actuació que es delimiten.*
- b. Els projectes d'urbanització que es redactin abastaran la totalitat de cadascun dels àmbits de gestió delimitats i s'ajustaran, pel que fa a criteris i elements d'urbanització, a aquells estandarditzats per l'Ajuntament de Pollença i a les condicions establertes en aquesta norma i a les fitxes de l'Annex 1*
- c. En primer lloc s'haurà de redactar el projecte d'urbanització del polígon d'actuació, o bé fer-ho de forma simultània amb els projectes d'urbanització de les unitats d'actuació. En qualsevol cas, els projectes d'urbanització de les unitats d'actuació hauran de tenir en consideració i ser coherents amb les determinacions del projecte d'urbanització del polígon d'actuació.*

6. Condicions específiques per a la urbanització dels vials i els espais d'aparcaments públics

Per tal que la urbanització sigui coherent respecte al seu ús principal es distingeixen 4 categories de viari:

- a. Carrers urbans, que són els destinats a garantir l'accessibilitat amb vehicle a les edificacions incloses en la classe de sòl urbà. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi Cu.*
- b. Carrers cívics, destinats al passeig dels vianants i reservats per aquests usuaris. (amb accés rodat pels veïns) S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi Cc.*
- c. Espais de reserva de carrers, que es corresponen amb aquelles porcions de sòl que es qualifiquen d'aquesta manera perquè es consideren que són espais associats a la vialitat, que haurien de ser sòls de titularitat pública, en els que inicialment no es contempla la seva urbanització, perquè es tracta de terrenys rocosos o escarpats i es considera més adequat i coherent amb la finalitat d'aquest document, mantenir-los en el seu estadi natural. No obstant, l'anterior la titularitat pública del mateixos, garantirà que, si s'escau, es puguin fer servir entre altres, per cobrir algunes necessitats de pas de serveis que discorren associats al viari. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi Cr.*
- d. Espais d'aparcament, que es corresponen amb espais destinats a tal finalitat i que constitueixen una dotació més de l'actuació de Formentor. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi Cp*

Els projectes d'urbanització hauran de dissenyar els espais públics i completar/implantar els serveis urbanístics bàsics per a cada zona amb les condicions generals següents i el que s'assenyala en els plànols d'ordenació respecte el traçat, dimensió i secció del carrer.

- *Completar/Implantar les següents xarxes de subministrament:*

- a. La xarxa de distribució d'aigua potable, irrigació i contra incendis. S'ha de garantir la distribució d'aigua de titularitat pública a totes les parcel·les.*
- b. La xarxa de clavegueram. S'han de connectar totes les parcel·les a la depuradora existent.*
- c. La xarxa de distribució d'energia elèctrica. S'han de soterrar totes les conduccions de M.T. i establir des de les E.T. conductes, també enterrats, de subministrament a la totalitat de la urbanització.*
- d. La xarxa d'enllumenat públic. S'han de soterrar totes les conduccions i cablejat fins als punts d'il·luminació. S'utilitzaran elements de baixa il·luminació per evitar la contaminació lumínica de l'entorn.*



e. La xarxa de telefonia i/o telecomunicacions. S'haurà de soterrar tota la xarxa de telefonia i de telecomunicacions i deixar previsions per a possibles ampliacions.

- El disseny dels vials haurà de minimitzar l'impacte paisatgístic.

- El disseny de l'aparcament haurà de minimitzar l'impacte paisatgístic,

Els projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny o altres condicionants físics, sense disminuir-ne, però, la superfície establerta pel Pla. En tot cas, pel que fa a les amplades respectaran s'assenyala en els plànols d'ordenació respecte el traçat, dimensió i secció del carrer.

7. Respecte el projecte d'urbanització i la seva execució.

1. En el desenvolupament del planejament urbanístic es redactaran els projectes d'urbanització corresponents a cada unitat de gestió delimitada, que no podran modificar les determinacions de planejament contingudes en el mateix.

2. El projecte d'urbanització que es redacti abastarà la totalitat del polígon d'actuació i s'ajustarà, pel que fa a criteris i elements d'urbanització, a aquells estandarditzats per l'Ajuntament de Pollença, i d'acord amb les determinacions establertes en aquestes Normes.

3. Es podran executar les obres d'urbanització en fases, sempre que es formuli un projecte d'urbanització individualitzat per a cada una d'elles, que demostrï la compatibilitat i coherència de la fase a executar amb la resta de la urbanització prevista al projecte d'urbanització aprovat. Les parcel·les contingudes a l'àmbit de la fase corresponent adquiriran la condició d'edificables un cop executada –amb anterioritat o simultàniament– la urbanització que les envolti, i avalada la part proporcional que els hi correspongui de la totalitat de l'obra urbanitzadora.

8. Condicions específiques per a la urbanització dels espais lliures

S'estableixen les següents condicions pel que fa a la urbanització dels parcs i jardins i els espais de protecció paisatgística:

a. En general s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

b. Sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti és mantindrà la coberta vegetal autòctona o existent.

c. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a altres sistemes a través dels sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que al projecte d'urbanització es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions, ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

d. Les intervencions en aquests espais respondran als objectius generals següents:

- Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.

- Permetre la conservació, recuperació i millora del paisatge urbà.

- Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

- Implantació de superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables no podrà ser superior al 30% .

- Per a la tria d'espècies vegetals, es seguiran els següents criteris generals:

- Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.

- Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sol, tipus de sol, etc.

- Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.



- Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- Tenir requisits de manteniment mínims.
- No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

ANNEX 1. FITXES DE GESTIÓ URBANÍSTICA DE FORMENTOR

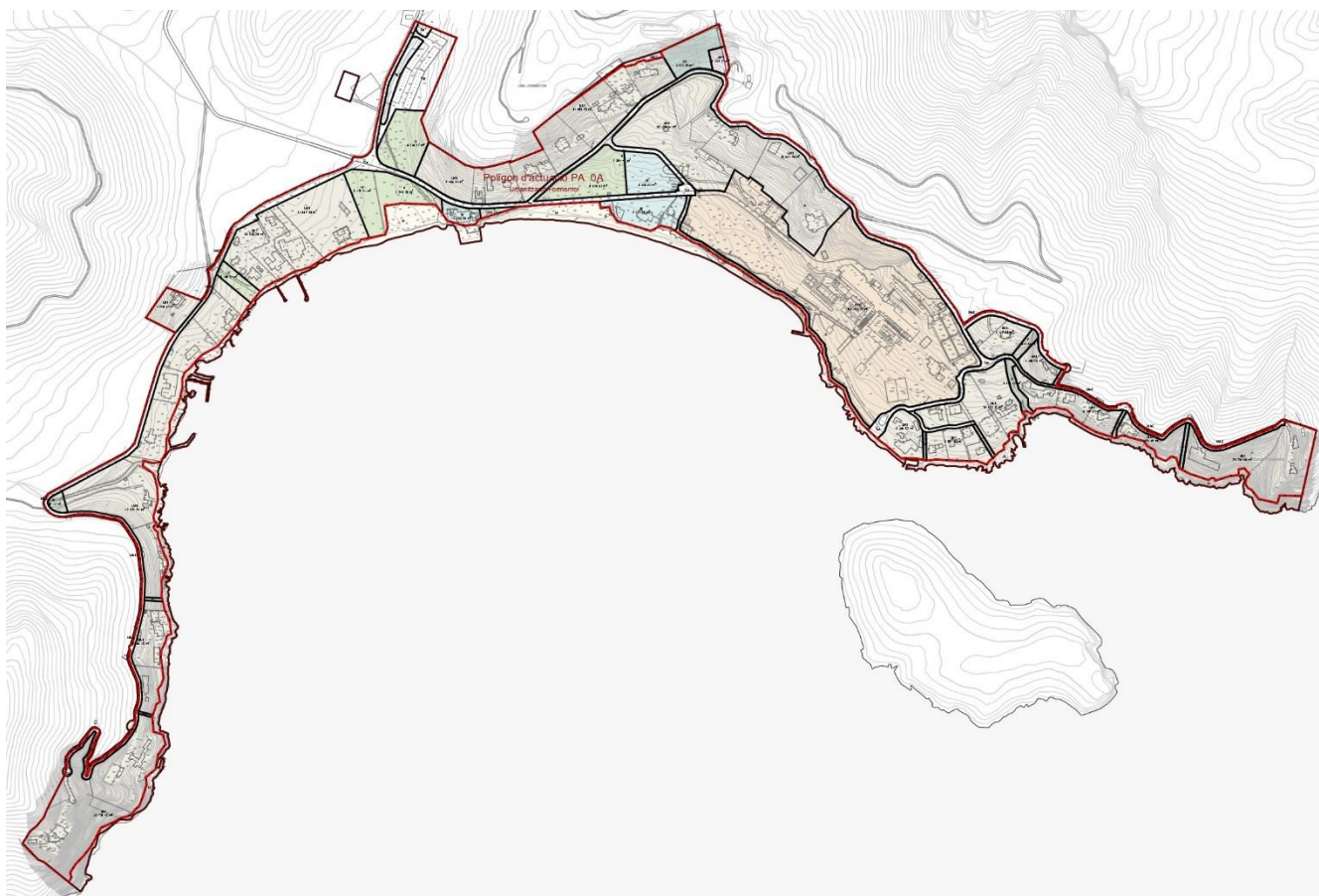
Polígon d'actuació PA 0A. Urbanització de Formentor

1. Àmbit:

Comprèn la totalitat dels sòls que inclouen les parcel·les i les dotacions que li donen serveis. En general, es tracta d'una franja de terreny que clarament presenta, en els extrems de llevant i del sud, unes topografies amb pendents força pronunciats, amb inclinacions que en molts casos superen el 20% del pendent i alguns casos arriben a superar, fins i tot, el 50%, mentre que la part més central, té un suport topogràfic molt més suau, amb uns pendents que en la seva major part són inferiors al 10%.

El polígon d'actuació UA 0A. Urbanització de Formentor, es delimita en els plànols de la sèrie O.03. Gestió de sòl (sèrie de 5 fulls) i té una superfície de 581.878 m². De la totalitat del sòl de l'actuació, segons la informació de què es disposa en redactar aquest document, es pot afirmar que respecte al sòl que hi ha que urbanitzar presenta la següent situació:

- Els sòls que ja formen part del patrimoni públic de sòl de l'ajuntament de Pollença que comprenen un total de 58.263 m², que representen un 51,4 % del total dels sòls a cedir i urbanitzar.
- El sòls que estan pendents de cessió i/o recepció que encara no formen part del patrimoni de sòl de l'ajuntament de Pollença, que comprenen un total de 55.060 m², que representen un 48,6 % del total dels sòls a cedir i urbanitzar.



2. Objectius:

Ordenar els sòls compresos dins de l'àmbit del polígon d'actuació, amb l'objectiu de garantir l'acabament de la urbanització del viari i dels seus espais lliures, per tal que les parcel·les puguin tenir la condició de solar i poder autoritzar obres de reforma, ampliació i nova planta segons les determinacions que s'estableixen el planejament.

Aquests sòls tenien en el planejament anterior, majoritàriament la qualificació de zona unifamiliar aïllada i altres qualificacions, que es mantenen i s'ajusten.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols O.02b. Planejament proposat. Qualificació de sòl (sèrie de 5 fulls) i els sòls d'aprofitament privat es desenvoluparan segons la Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor, Zona Serveis Platja Formentor i Zona d'Allotjament Turístic Formentor, tal com es regula en les presents NNUU.

Els sòls que es qualifiquen de zona, s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents:

- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor clau UA1
- Zona Serveis Platja Formentor clau SP
- Zona d'Allotjament Turístic Formentor clau AT 12-1

Dades del Polígon d'actuació PA 0A. Urbanització de Formentor:

Superfície total del polígon d'actuació	427.007 m²
SÒL PÚBLIC TOTAL	113.323 m²
Viari. Carrers urbans, clau Cu	43.771 m²
Viari. Carrers cívics, clau Cc	6.030 m²
Viari. Reserva de carrers, clau Cr	4.776 m²
Viari. Aparcaments, clau Cp	13.997 m²
Espais lliure. Parcs i jardins, clau V	37.105 m²
Espais lliure. Espais de protecció paisatgística, clau PP	6.193 m²
Zona de serveis urbanístics, clau IF1	1.451 m²
SÒL PRIVAT TOTAL	413.684 m²
- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor clau UA1	287.964 m²
- Zona Serveis Platja Formentor clau SP	16.279 m²
- Zona d'Allotjament Turístic Formentor AT 12-1	109.441 m²
Dades edificabilitat i habitatges:	
Nombre màxim d'habitatges	65 hbtg
Edificabilitat residencial	38.133 m²

4. Condicions de la urbanització

Pel que fa a la urbanització dels carrers s'estarà a les seccions normatives del carrers que s'assenyalen en els plànols d'ordenació i que es concretarà en el projecte d'urbanització. Els carrers tenen una secció variable, de manera que allà on els límits actuals són molt naturalitzats i amb condicions extremes de topografia formacions rocoses o escarpats segons els plànols d'informació es mantindrà la secció actual, per no impactar més amb el fràgil paisatge de Formentor, de forma que la urbanització es limitarà a intervenir sobre el sòl més adequat tot respectant el caràcter natural del lloc. Allà on els plànols d'ordenació preveuen una secció de carrer més ampla que l'existent en l'actualitat, ja que en aquest àmbit no concorren especials condicions de paisatge natural, l'ampliació que es faci respectarà la presència d'arbres existents que els integrarà en la secció del carrer amb una tractament adient a aquesta conservació. A tal efecte, es realitzarà un aixecament específic dels arbres afectats per les obres d'urbanització dels carrers i es justificaran les mesures que s'aplicaran sobre els mateixos



Respecte les obres d'urbanització dels espais lliures s'hauran d'urbanitzar preferentment amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds s'utilitzarà de forma justificada en funció de la naturalesa pròpia del mateix ús de l'espai: plaça, bassa d'aigua etc..... Només s'admetran les construccions complementàries que establertes a l'article 42bis de les Normes.

En general els projectes d'urbanització s'estaran al següent:

- a. Racionalitzar la circulació rodada. L'espai d'aparcament estarà preferentment concentrat en l'espai situat l'entrada de la urbanització.*
- b. Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com valor inicial mediambiental.*
- c. Incorporar una xarxa de enllumenat pública que eviti els possibles problemes de seguretat de l'àmbit. La il·luminació serà preferentment rasant sobre el viari i els espais lliures i es buscarà un equilibri entre l'assoliment del valor de gènere com la seguretat en l'espai públic i la minimització de la contaminació lluminosa nocturna*
- d. Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment*
- e. Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residual. Les xarxes seran preferentment separatives tan pel que fa a l'abastament (aigua i neteja o reg) com pel sanejament (grises i negres)*
- f. Substituir els serveis actuals, que estiguin en estat d'obsolescència, tan física com funcional.*

5. Sistema d'actuació:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació. Donada la naturalesa de l'actuació que s'ha d'executar es tractarà d'una reparcel·lació econòmica

6. Pla d'etapes i terminis:

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva.

7. Condicions de gestió i urbanització:

El polígon d'actuació contribuirà en el pagament de les despeses d'urbanització del Polígon d'Actuació en un **86,19 %** del cost total de les mateixes, d'acord amb el repartiment que d'aquesta despesa es determina al estudis econòmics d'aquest document segons l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les unitats de gestió que es delimiten.

A més de les obres d'urbanització internes del propi Polígon d'Actuació, aquest haurà d'assumir els costos de les actuacions externes necessàries per garantir el correcte funcionament de la urbanització com són, sense ser exhaustius, la portada de l'aigua i la connexió amb la depuradora, instal·lacions que no passen pel sòl urbà. L'actuació inclourà l'execució de l'obra i la cessió del sòl necessari per l'execució i funcionament de la mateixa, actuant el projecte d'urbanització com a legitimador de la potencial expropiació de sòl que hagi de menester per l'execució de les obres.

Seràn a càrrec de les persones propietàries les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i així mateix hauran d'efectuar les cessions obligatòries en la forma legalment prevista de forma prèvia a l'edificació. Les eventuais rectificacions que s'haguessin d'introduir en el compte de liquidació com a conseqüència de resolucions administratives o judicials seran a càrrec de la comunitat de reparcel·lació i s'inclouran en el compte de liquidació definitiva.

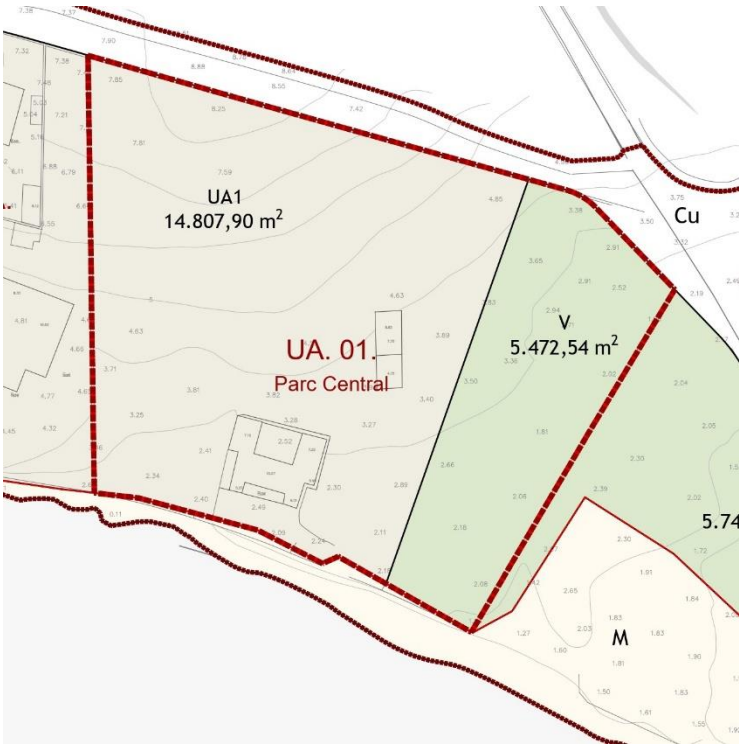


Unitat d'actuació UA 01. Parc Central

1. Àmbit:

Comprèn els terrenys lliures d'edificació, situats en la part central del conjunt de Formentor, en uns terrenys planers amb un desnivell entre les parts més altes i més baixes de la unitat d'actuació entorn dels 4-5 metres i amb uns pendents que en cap cas arriben a superar el 6% i, per tant, aptes per l'emplaçament i la formació de l'espai verd central més significatiu de l'actuació.

La Unitat d'actuació UA 01. Parc Central, es delimita en els plànols de la sèrie O.03. Gestió de sòl (sèrie de 5 fulls) i té una superfície de 20.343 m². De la totalitat del sòl de l'actuació, segons la informació de que es disposa en redactar aquest document, es pot afirmar que actualment no hi ha cap sòl de propietat pública.



2. Objectius:

Ordenar els sòls compresos dins de l'àmbit de la unitat d'actuació, amb l'objectiu de garantir l'obtenció d'una peça de sòl que complementi la peça verda ja existent en l'actualitat i permeti conformar uns espais central de trobada dins del conjunt de l'actuació.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols O.02b. Planejament proposat. Qualificació de sòl (sèrie de 5 fulls) i els sòls d'aprofitament privat es desenvoluparan segons la Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor (UAF), tal com es regula en les presents NNUU.

Els sòls que es qualifiquen de zona, s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents:

- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor clau UA1

Dades de la Unitat d'actuació UA 01. Parc Central

Superfície total de la unitat d'actuació	20.343 m²
SÒL PÚBLIC TOTAL	5.482 m²
Espais lliure. Parcs i jardins, clau V	5.482 m²
SÒL PRIVAT TOTAL	14.861 m²



- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor clau UA1 14.861 m²

Dades edificabilitat i habitatges:

Nombre màxim d'habitatges 4 hbtg

Edificabilitat residencial 2.800 m²

4. Sistema d'actuació:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

5. Pla d'etapes i terminis:

El termini previst per l'execució d'aquesta unitat d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva.

6. Condicions de gestió i urbanització:

La unitat d'actuació es farà càrrec de les despeses de la urbanització interna dels sistemes urbanístics que es delimiten.

L'execució de la unitat d'actuació comportarà la cessió dels sòls públics que es delimiten en la mateixa i que es relacionen en el quadre anterior, amb caràcter obligatori i gratuït.

Altrament la unitat d'actuació contribuirà en el pagament de les despeses d'urbanització del Polígon d'Actuació en un 5,34 % del cost total de les mateixes, d'acord amb el repartiment que d'aquesta despesa es determina al estudis econòmics d'aquest document segons l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les unitats de gestió que es delimiten.

Finalment caldrà fer la cessió corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic segons s'estableix als estudis econòmics d'aquest document, ja que la present actuació té la consideració d'actuació de dotació.

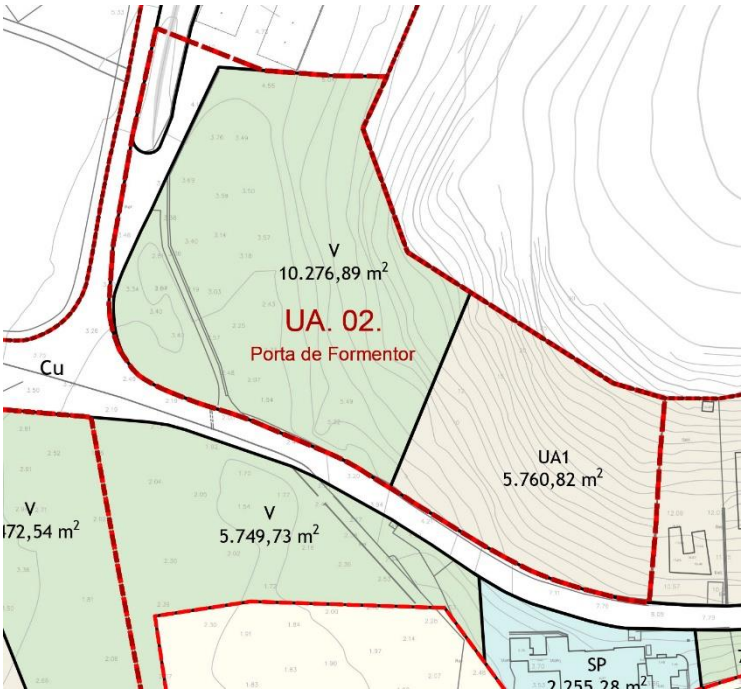


Unitat d'actuació UA 02. Porta de Formentor

1. Àmbit:

Comprèn els terrenys lliures d'edificació, situats en l'entrada de la urbanització de Formentor, en uns terrenys planers, amb una topografia dual on coexisteixen terrenys plans amb pendents inferiors al 10% i terrenys amb una major pendent amb terrenys amb pendents entorn de la franja 10-20%, amb algunes parts inclús amb terrenys amb un pendent una mica superior i amb unes diferències de cota, que van de les cotes 3-4 metres, en les parts de topografia més baixa, fins a les cotes 20-25 en les parts més elevades de topografia.

La unitat d'actuació UA 02. Porta de Formentor, es delimita en els plànols de la sèrie O.03. Gestió de sòl (sèrie de 5 fulls) i té una superfície de 17.280 m². De la totalitat del sòl de l'actuació, segons la informació de què es disposa en redactar aquest document, es pot afirmar que actualment no hi ha cap sòl de propietat pública.



2. Objectius:

Ordenar els sòls compresos dins de l'àmbit de la unitat d'actuació, amb l'objectiu de garantir l'obtenció d'una peça de sòl que complementi la peça verda ja existent en l'actualitat i permeti conformar un espai central de trobada, dins del conjunt de l'actuació.

Aquests sòls, que en el planejament anterior estaven previstos per ser destinats a usos comercials, es considera més adequat i coherent en l'entorn on estan ubicats, destinar-los a usos residencials.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols O.02b. Planejament proposat. Qualificació de sòl (sèrie de 5 fulls) i els sòls d'aprofitament privat es desenvoluparan segons la Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor, tal com es regula en les presents NNUU.

Els sòls que es qualifiquen de zona, s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents:

- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor clau UA1

Dades de la Unitat d'actuació UA 02. Porta de Formentor

Superfície total de la unitat d'actuació 17.280 m²



SÒL PÚBLIC TOTAL	11.519 m²
<i>Viari. Aparcaments, clau Cp</i>	<i>1.242 m²</i>
<i>Espais lliure. Parcs i jardins, clau V</i>	<i>10.277 m²</i>
 SÒL PRIVAT TOTAL	 5.761 m²
<i>- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor clau UA1</i>	<i>5.761 m²</i>
 <i>Dades edificabilitat i habitatges:</i>	
<i>Nombre màxim d'habitatges</i>	<i>1 hbtg</i>
<i>Edificabilitat residencial</i>	<i>700 m²</i>

4. Sistema d'actuació:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

5. Pla d'etapes i terminis:

El termini previst per l'execució d'aquesta unitat d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva.

6. Condicions de gestió i urbanització:

La unitat d'actuació es farà càrrec de les despeses de la urbanització interna dels sistemes urbanístics que es delimiten.

L'execució de la unitat d'actuació comportarà la cessió dels sòls públics que es delimiten en la mateixa i que es relacionen en el quadre anterior, amb caràcter obligatori i gratuït.

Altrament la unitat d'actuació contribuirà en el pagament de les despeses d'urbanització del Polígon d'Actuació en un 1,34 % del cost total de les mateixes, d'acord amb el repartiment que d'aquesta despesa es determina al estudis econòmics d'aquest document segons l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les unitats de gestió que es delimiten.

Finalment caldrà fer la cessió corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic segons s'estableix als estudis econòmics d'aquest document, ja que la present actuació té la consideració d'actuació de dotació.

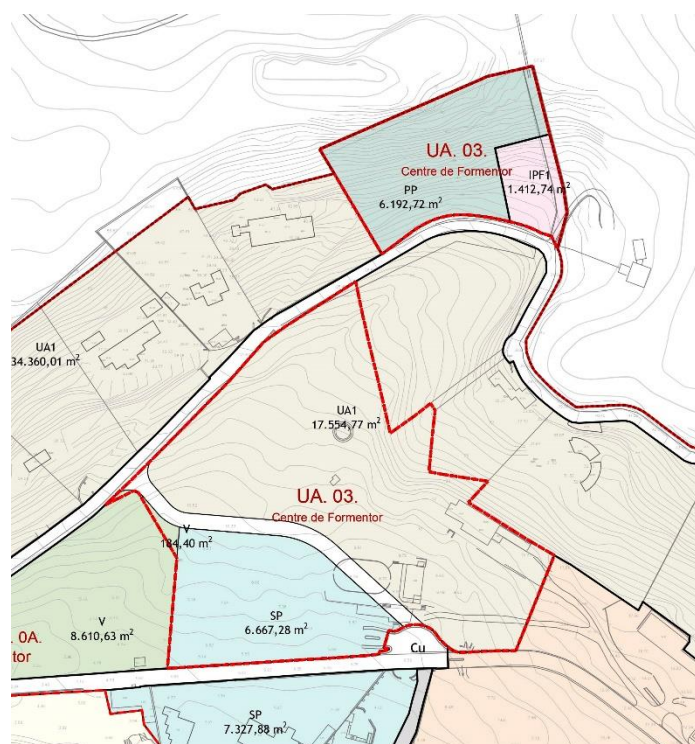


Unitat d'actuació UA 03. Centre de Formentor

1. Àmbit:

Situada al bell mig de l'espai central de la urbanització Formentor, aquesta unitat d'actuació inclou un àmbit discontinu, de naturalesa diferent pel que fa a les dues peces de sòl amb terrenys lliures d'edificació. La peça superior presenta un desnivell força més pronunciat, amb pendents que en molts casos superen el 20% i amb cotes altimètriques que van des de la cota 30 m fins a la cota 60 m de topografia, mentre que la peça inferior té una topografia molt més suau amb pendents per sota del 10% i una altimetria que va des dels 5 m en la part inferior fins als 25 m en les parts més elevades.

La Unitat d'actuació UA 03. Centre de Formentor, es delimita en els plànols de la sèrie O.03. Gestió de sòl (sèrie de 5 fulls) i té una superfície de 34.474 m². De la totalitat del sòl de l'actuació, segons la informació de què es disposa en redactar aquest document, es pot afirmar que actualment ja són de propietat pública un total de 1.446 m², que representen un 16 % del total dels sòls a cedir i urbanitzar.



2. Objectius:

Ordenar els sòls compresos dins de l'àmbit de la unitat d'actuació, amb l'objectiu de garantir l'obtenció d'una peça de sòl que complementi la peça verda que millori i ampliï la ja existent i també obtenir la peça de sòl de serveis tècnics, emplaçats en la part més alta de la unitat d'actuació i destinats a la localització d'una peça de serveis d'abastament d'aigua pel conjunt de l'àmbit delimitat. Al mateix temps l'objectiu de l'ordenació de la UA inclou la preservació de l'edificació dels sòls amb major pendent i més exposats visualment, de forma que passin a qualificar-se d'un espai de protecció paisatgística lliure d'edificació.

Aquests sòls tenien en el planejament anterior una destinació mixta que incloïa usos residencials i de serveis platja i que en certa manera en mantenen, encara que ordenats de manera més coherent amb la posició estratègica que ocupen dins l'àmbit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols O.02b. Planejament proposat. Qualificació de sòl (sèrie de 5 fulls) i els sòls d'aprofitament privat es desenvoluparan segons la Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor i Zona Serveis Platja Formentor clau SPF, tal com es regula en les presents NNUU.

Els sòls que es qualifiquen de zona, s'ajustaran a les condicions que es regulen per les zones següents:



- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	clau UA1
- Zona Serveis Platja Formentor	clau SP1

Dades de la Unitat d'actuació UA 03. Centre de Formentor:

Superfície total de la unitat d'actuació 33.487 m²

SÒL PÚBLIC TOTAL 9.265 m²

Viari. Carrers urbans, clau Cu 1.437 m²

Espais lliure. Parcs i jardins, clau V 184 m²

Espais lliure. Espais de protecció paisatgística, clau PP 6.193 m²

Zona de serveis urbanístics clau IF1 1.451 m²

SÒL PRIVAT TOTAL 24.222 m²

- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor clau UA1 18.255 m²

- Zona Serveis Platja Formentor clau SP 5.967 m²

Dades edificabilitat i habitatges:

Nombre màxim d'habitatges 6 hbtg

Edificabilitat residencial 3.651 m²

Edificabilitat ús terciari 1.193 m²

4. Sistema d'actuació:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

5. Pla d'etapes i terminis:

El termini previst per l'execució d'aquesta unitat d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva.

6. Condicions de gestió i urbanització:

La unitat d'actuació es farà càrrec de les despeses de la urbanització interna dels sistemes urbanístics que es delimiten.

L'execució de la unitat d'actuació comportarà la cessió dels sòls públics que es delimiten en la mateixa i que es relacionen en el quadre anterior, amb caràcter obligatori i gratuït.

Altrament la unitat d'actuació contribuirà en el pagament de les despeses d'urbanització del Polígon d'Actuació en un 7,13 % del cost total de les mateixes, d'acord amb el repartiment que d'aquesta despesa es determina al estudis econòmics d'aquest document segons l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les unitats de gestió que es delimiten.

Finalment caldrà fer la cessió corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic segons s'estableix als estudis econòmics d'aquest document, ja que la present actuació té la consideració d'actuació de dotació.



CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

JORNET – LLOP - PASTOR, arquitectes:

Sebastià Jornet Forner	arquitecte, director del pla
Gabriel Jubete Andreu	arquitecte, coordinador del pla
Marco Casu	planificador, coordinador del pla
Iván Delgado Guerrero	graduat en estudis d'arquitectura
Eulàlia Colomina i Wiegerinck	graduat en estudis d'arquitectura
Juleysi Machicela Maldonado	estudiant d'arquitectura
Judit Pujol Oliva	estudiant d'arquitectura

COL·LABORADORS:

Estudi d'avaluació ambiental estratègica ordinària	IGREMAP, S.L.P.
Estudi d'impacte paisatgístic	IGREMAP, S.L.P.
Estudis econòmics	VIA, economia i urbanisme, S.L.P.
Memòria valorada d'obres bàsiques	INGENIEROS ASOCIADOS, S.L.

Barcelona, gener de 2026

40915099P
SEBASTIA
ANDREU
JORNET (R:
B64750300)

Firmado digitalmente por 40915099P
SEBASTIA ANDREU JORNET (R:
B64750300)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:08005 /Hoja:B-364724 /
Tomo:40346 /Folio:36 /
Fecha:19/03/2008 /Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-40915099P,
givenName=SEBASTIA ANDREU,
sn=JORNET FORNER, cn=40915099P
SEBASTIA ANDREU JORNET (R:
B64750300), 2.5.4.97=VATES-
B64750300, o=JORNET LLOP PASTOR
SLP, c=ES
Fecha: 2026.01.16 18:05:08 +01'00'

Sebastià Jornet i Forner, en nom i representació de

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES