FRANCISCA MARIA ADROVER CANAVES (1 de 1)
Secretària
Data de signatura: 09/02/2026
HASH: 0e50a2a53977d5635de17d7398bba1a9

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

DILIGÈNCIA

El present document «Memòria informativa i justificativa» 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: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 116

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

Codi Validació: 45MG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 116

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA 1

1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ D'AQUEST DOCUMENT 2

1.1. Antecedents 2
1.2. Objecte i justificació 3
1.3. Marc legal 3
1.4. Contingut de la modificació puntual 6

2. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 7

2.1. Delimitació de l'àmbit de la modificació 7
2.2. Adequació de l'àmbit de planejament a la realitat física actual 7

3. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENT D'INFORMACIÓ 8

3.1. Àmbit geogràfic de Formentor 8
3.2. Característiques de la població. creixement i evolució. 8
3.3. Característiques del territori. Topografia i elements físics 9
3.4. Mobilitat i accessibilitat a l'àmbit 10
3.5. Estat d'urbanització del sistema viari 11
3.6. Usos, activitats i edificacions existents 16
3.7. Estructura de la propietat del sòl 16
3.8. Ordenació Territorial i Sectorial 17

3.8.1. Planejament d'ordenació territorial i sectorial 17
3.8.2. Pla Territorial Insular de Mallorca 17
3.8.3. Porn de la Serra de Tramuntana 17
3.8.4. Llei de costes 18
3.8.5. Llei d'aigües 18
3.8.6. Aeronàutiques 19

3.9. Planejament vigent 19

3.9.1. Pla General d'Ordenació urbana de Pollença de 1990 19
3.9.2. Normes urbanístiques objecte de modificació 24
3.9.3. Norma 42 bis. Ús d'espais lliures públics 24
3.9.4. Norma 113. Zones Residencial Unifamiliar Aïllada (UA1) 25
3.9.5. Norma 114. Zona d'Allotjament Turístic (AT1) 26
3.9.6. Norma 115. Zones de Serveis. 27
3.9.7. Norma 115. Zona de Serveis Platja (SP) 27
3.9.8. Norma 115. Zona Comercial 2 (C2) 28
3.9.9. Norma 124. Zona de Servicios Urbanísticos (IF1) 29

3.10. Sistemes generals 29

3.10.1. Sistema d'espais lliures 29

3.11. Serveis 29

3.11.1. Xarxa de subministrament d'aigua 29
3.11.2. Xarxa de sanejament 29
3.11.3. Xarxa elèctrica 30
3.11.4. Xarxa de telecomunicacions 30

3.12. Valors mediambientals, paisatgístics i culturals 30

3.12.1. Medi natural 30
3.12.2. Espais Naturals Protegits: Zones LIC i Zepas 30
3.12.3. Masses arbòries, arbustives i formacions vegetals 31
3.12.4. Elements patrimonials i paisatgístics 32

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENT D'ORDENACIÓ 33

4.1. Objectius de la proposta de modificació 33
4.2. El projecte de la modificació 33

Codi Validació: 45WG2XE4ZAQKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 116

4.2.1. Resum de les alternatives considerades 33
4.2.2. La proposta d'ordenació 34
4.2.3. la Classificació del sòl 34
4.2.4. La qualificació del sòl 36
4.2.5. Index d'ús residencial i turístic 36
4.2.6. La dotació d'una xarxa viaria accesible 38
4.2.7. La generació de zones verdes centrals 39

4.3. Desenvolupament urbanístic sostenible i perspectiva de gènere 41

4.3.1. Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible 41
4.3.2. La protecció paisatgística del lloc i l'integració de les edificacions en l'entorn 41
4.3.3. Mesures per a la conservació de les masses arbòries 43
4.3.4. Mesures per a la mitigació dels efectes del canvi climàtic i el foment a la connectivitat ecològica 44
4.3.5. Impacte de l'ordenació proposada des de la perspectiva de gènere i la tutela de la infància 45
4.3.6. Mesures per a la mobilitat sostenible 46
4.3.7. La dotació de condicions de la urbanització. Les xarxes bàsiques municipals 46

4.4. Gestió urbanística de l'àmbit de sòl urbà de Formentor 47

4.4.1. Gestió urbanística: antecedents 47
4.4.2. Unitats i polígon d'actuació 50
4.4.3. Aprofitament urbanístic 52

5. QUADRES DE SUPERFÍCIES 54

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

ANNEXOS

ANNEX I. RELACIÓ DE PROPIETARIS AFECTATS PER L'ALTERACIÓ DEL PLANEJAMENT

ANNEX II. MEMÒRIA VALORADA D'OBRES BÀSIQUES

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZA0KLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 116

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 116

1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ D'AQUEST DOCUMENT

1.1. ANTECEDENTS

Formentor és un dels nuclis costaners del municipi de Pollença, juntament amb el Port de Pollença i Cala Sant Vicenç. Està situat en l'homònima península, en el nord-est de l'illa de Mallorca, l'àmbit del sòl urbà té 59,6 hectàrees de superfície i s'ubica en el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

La part residencial del nucli de Formentor procedeix dels anys 30 del segle passat, realitzant-se una parcel·lació en el sòl rústic situat en els voltants del Hotel Formentor. En el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 14.09.1990 (d'ara endavant, PGOU o PGOU/90) es van classificar els terrenys del nucli de Formentor com a sòl urbà per trobar-se consolidat per l'edificació, però sense que existís aquesta mateixa consolidació a la urbanització, mancada de la totalitat dels serveis urbanístics bàsics (amb absència de clavegueram i deficients serveis de subministrament elèctric i d'aigua potable), i sense que s'haguessin materialitzat les cessions obligatòries. Es va englobar tota la superfície en un sol polígon, preveient inicialment el sistema de compensació, amb el deure dels propietaris d'assumir el cost de les obres i de realitzar les cessions obligatòries per a zones verdes, espais lliure i vials.

En data 05.05.1994 el Ple de l'Ajuntament va adoptar l'acord de modificar l'article 6.2 del Programa d'Actuació del PGOU/90, substituint l'instrument de gestió de delimitació d'un polígon d'actuació a executar pel sistema de compensació d'una sèrie d'urbanitzacions del terme municipal, Formentor inclosa, per la utilització dels mecanismes prevists en el llavors vigent Decret autonòmic 38/1987, de 4 de juny, de Recepció d'urbanitzacions, amb la finalitat de que les entitats promotores de les urbanitzacions es fessin càrrec de les seves obligacions i, en el cas de que existís manifesta impossibilitat, es poguessin recepcionar per una banda els terrenys de cessió obligatòria i per altra banda completar els serveis pendents o deficients emprant en aquest cas, d'acord amb el Decret 38/1987 esmentat, el sistema de cooperació.

La conformitat a dret de l'acord municipal de data 05.05.1994, pel que fa al nucli urbà de Formentor, fou ratificat pel TSJ/IB en Sentencia nº 30/1999, de data 25.01.1999, dictada en el procediment contenciós-administratiu. Rec.núm: 1041/94 instat contra l'Ajuntament de Pollença per part de l'entitat mercantil "Inmobiliària Formentor, S.A", que en el darrer paràgraf del seu fonament de dret 2n. disposava literalment el següent: "*Conclusa la condición de suelo urbano para los terrenos del sector de Formentor, el paso siguiente posible era el de acudir al de la recepción prevista en el Decreto autonómico 38/1987, en especial los artículos 10 y 11, y completarlo con la referencia al sistema de cooperación para la ejecución de los servicios urbanísticos pendientes o deficientes. De ello, que es, en definitiva, lo que aconteció, no puede inferirse su inadecuación a derecho. Es más, era la solución más plausible atendidas las circunstancias*". Circumstàncies que no eren altres que la provada "inexistencia de instrumento urbanístico para el sector, en la medida que nunca se aprobó un plan parcial o especial, ni un proyecto de urbanización (...)", i l'atribució a la pròpia mercantil recurrent de la condició d'entitat promotora de fet, reconeixement reiterat en el fonament de dret quart de la posterior sentència núm. 783/2012 de data 12.11.2012 del mateix T.S.J.I.B. (rec. 661/2008), en el que també es recull explícitament la manca de materialització de les cessions obligatòries de terrenys al municipi.

Això no obstant, i tota vegada que moltes de les zones verdes previstes se situaven en parcel·les corresponents a tercers adquirents diferents del promotor originari, a més de trobar-se amb les edificacions consolidades, dificultant la reparcel·lació, existia un problema per dur a terme les cessions obligatòries, estant paralitzat el procés urbanitzador.

Malgrat l'anterior, eliminada la primitiva delimitació poligonal del PGOU/90, s'atorgaren llicències d'obra nova conjugant les previsions de l'article 40 del RD 3288/1978, de Reglament de Gestió Urbanística, -assumpció dels compromisos per a garantir les obres d'urbanització- amb la norma 96 del PGOU/90, en relació a la norma 107.2 del mateix, que regulaven la dotació provisional de sistema individual de sanejament/depuració d'aigües fecals i els serveis exigibles a una concreta parcel·la urbana per considerar-la solar edificable, respectivament.

En data 5 de maig de 2008 (BOIB núm. 83 de 14.06.2008) el Ple del Consell Insular de Mallorca adoptà acord l'aprovació definitiva, amb prescripcions, de l'adaptació del PGOU de Pollença al Pla director sectorial d'Ordenació de l'Oferta Turística (d'ara endavant, POOT). En la Norma 160 titulada Norma de Planejament del PE (Pla Especial)-3 "Dotació de Serveis de Formentor" es tornà a establir un polígon de tota la urbanització de Formentor assignant-li el sistema de compensació i determinant les condicions tècniques de totes les infraestructures, a més de delimitar, també, vuit unitats d'actuació amb incentius urbanístics, per tal d'aconseguir la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta assenyalats al planejament modificat.

El sistema de delimitació poligonal i execució per compensació va estar vigent des de la seva reimplantació l'any 2008, fins la sobrevinguda nul·litat de l'acord del Ple del CIM de data 05.05.2008 abans esmentat, que aprovà de forma definitiva l'adaptació del PGOU al POOT, que fou declarada pel TSJ/IB en la Sentència núm: 358 de data 29.04.2013, referida exclusivament en l'ordenació prevista pel nucli de Formentor.

El pronunciament de nul·litat del PGOU adaptat al POOT a l'àmbit de Formentor, el fonamentà el Tribunal en:

i) manca de l'informe de la Direcció general de Biodiversitat sobre si les previsions del planejament afectaven de manera apreciable a la zona protegida, declarada com a lloc d'interès comunitari (LIC);

ii) manca de l'informe del Comitè Especialitzat de la Xarxa Natura 2000 sobre l'avaluació de les implicacions en els objectius de conservació; i

iii) manca d'anàlisi de manera motivada per part dels informes que sí consten reproduïts en el si de l'expedient d'aprovació del PGOU/08 -Avaluació d'Impacte Ambiental i informe de la Comissió Balear de Medi Ambient (CBMA) dels impactes de la modificació del PGOU en zones adjacents, declarades per la UE, en la data d'aprovació, com LIC (lloc interès comunitari) i ZEPA (zona especial protecció d'aus), contravenint, pel conjunt de tot plegat, la Directiva europea 92/43/CEE sobre hàbitats i la Directiva europea 79/409/CEE sobre conservació d'aus silvestres, en motiu de la seva afecció a zones declarades LIC (lloc d'interès comunitari) i ZEPA (zona especial protecció d'aus) de la Xarxa Natura 2000 i per extensió també la concordant Llei autonòmica 5/2005, de 26 de maig, de Conservació d'espais de rellevància ambiental, tota vegada que –en paraules de la sentència del TSJ/IB-: "*.../... Esta inclusión de la zona no clasificada como suelo urbano de Formentor en áreas propuestas como LIC y ZEPA ya implicaba, en virtud de la aplicación del principio de cautela, que se debía comprobar por las autoridades competentes si el Plan propuesto afectaba de forma <<apreciable>> el lugar*".

Dita sentència esdevingué ferma una vegada que el Tribunal Suprem, en sentència dictada en data 06.05.2015 (Recurs de Cassació núm: 2101/2013), desestimà el recurs de cassació interposat contra la mateixa tant pel CIM com per l'Ajuntament de Pollença.

Amb tot, a banda de la necessitat de comprovar l'afectació del futur planejament del sòl urbà de Formentor a la zona LIC i ZEPA adjacent, sobre la base del rotund pronunciament del TSJ/IB abans dit, és imperatiu també el deure de les Administracions competents de cerciorar-se que les noves edificacions preteses en entorn singular paisatgístic no facin fallida l'harmonia natural que el paisatge ofereix, amb el que ha de deixar salvaguardat l'equilibri natural entre l'acció urbanística i el paisatge, havent de portar a col·lació altre

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 116

cop en aquest punt el pronunciament del TSJ/IB respecte el concret cas de Formentor, aquesta vegada en la seva sentència núm. 618/2014 de data 09.02.2014 –dictada arran de l'anàlisi de la conformitat a dret d'una concreta llicència per a nou habitatge unifamiliar aïllat a l'àmbit de Formentor-, en què el tribunal exposà la reflexió següent:

(...) Pues bien, aun siendo cierto que formalmente nos encontramos en un entorno urbano, es evidente que se trata de una zona natural que sí cabe aplicarlo a un paisaje abierto y marítimo, porque el entorno de Formentor tiene unas características paisajísticas de primer orden que merecen preservarse".

En sessió extraordinària celebrada dia 19 de maig de 2014, l'Ajuntament Ple havia acordat l'aprovació inicial i la submissió a informació pública i tràmit de consultes de la documentació relativa a la Revisió i Adaptació del PGOU de Pollença al Pla Territorial Insular de Mallorca (d'ara endavant, PTIM), juntament amb l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, pel termini de quaranta-cinc dies (BOIB núm.70 de 22.05.2014), amb la corresponent suspensió de la tramitació i atorgament de llicències que poguessin contradir les determinacions previstes en el PGOU aprovat inicialment, per termini de dos anys.

Conformement l'art. 139.1.b) del llavors vigent Reglament general de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca, aquesta suspensió de llicències va finalitzar en transcórrer el termini de dos anys des de l'aprovació inicial que preveu l'esmentat article, al no haver-se adoptat l'acord d'aprovació provisional de l'instrument aprovat inicialment, ni cap altre.

Estant així les coses, essent actualment d'aplicació el PGOU/90 i la modificació de l'article 6.2 del seu Programa d'Actuació, que va substituir la modalitat d'execució de l'àmbit (de compensació a cooperació) i va suprimir la delimitació poligonal implantada en el PGOU/90, el que està clar és que el sòl urbà consolidat per l'edificació de Formentor no disposa dels serveis urbanístics bàsics públics que es defineixen a l'article 22 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB). Aquest fet suposa que, tot i ser un sòl urbà, les parcel·les no tenen la condició de solar per no complir amb el punt 1 b) de l'article 25 de la LUIB, fet que suposa que actualment les parcel·les no són aptes per a edificació d'obra nova o ampliacions.

Aquesta realitat ha comportat la denegació de nombroses sol·licituds de llicència de nova edificació o ampliació de l'edificació existent, restant a dia d'avui algunes d'elles dirimint-se la seva conformitat a dret en seu jurisdiccional contenciosa/administrativa (així per exemple, actuacions judicials ref. P.O. núm. 26/2020 del JCA núm.1 de Palma en motiu de denegació de nou habitatge i piscina; ref. P.O. núm. 542/2023 del mateix JCA núm.1 de Palma interposat contra DB de data 15.06.2023 d'ordre de demolició en motiu de construir obra nova sense ajustar-se a la llicència de reforma concedida).

Tot i l'anterior, recentment s'han atorgat llicències d'ampliació i reconstrucció a la parcel·la de Formentor situada en la zona qualificada d'Allotjament Turístic, codi AT1, a l'empara de la Llei sectorial 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, que permet, complint una seria de condicions, l'exoneració d'alguns paràmetres urbanístics com el compliment de la condició de solar, havent formulat això no obstant l'Ajuntament de Pollença les consultes que va considerar oportunes tant a la Conselleria de Turisme competent com al Consell Insular de Mallorca de cara a l'obtenció del parer més fonamenat possible en dret, quant a la legitimitat de dit règim excepcional turístic, atesa la controvertida situació urbanística de l'àmbit de Formentor.

Totes les circumstancies comentades anteriorment, que tenen un interès públic i privat concurrent, aconsellen i justifiquen la necessitat d'impulsar una modificació puntual del PGOU/90 a l'àmbit del sòl urbà de Formentor per a actualitzar-lo, adaptar-lo i ordenar-lo a les actuals exigències de tot tipus (urbanístiques, sectorials, demogràfiques, paisatgístiques, etc.), no només les que afecten al sòl urbà pròpiament dit, sinó també al valor i la protecció del seu entorn.

1.2. Objecte i justificació

El present document s'emmarca en la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença relativa a l'àmbit urbà de Formentor, i constitueix una peça integrant de la documentació urbanística que la desenvolupa als efectes de la seva aprovació inicial.

Aquesta iniciativa s'emmarca en la voluntat de l'administració municipal d'impulsar la regularització urbanística d'aquest àmbit, actualment mancat d'una urbanització consolidada, amb l'objectiu d'atorgar-li el règim de sòl urbà consolidat.

Amb aquesta actuació es pretén garantir la seguretat jurídica de les preexistències, alhora que es salvaguarden i es compatibilitzen els interessos públics i privats amb els elevats valors paisatgístics i ambientals de l'àmbit.

L'àmbit de sòl urbà de Formentor es troba en una de les zones més valuoses de Mallorca, tant pel seu alt valor paisatgístic, patrimonial i identitari per al municipi de Pollença, com per les seves singularitats ambientals. Situada dins la península de Formentor, integrada en el Parc Natural de la Serra de Tramuntana, aquesta península es troba sotmesa a diverses figures de protecció ambiental, com el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals (PORN), la Zona d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) i el Lloc d'Interès Comunitari (LIC), totes elles incloses en la Xarxa Natura 2000.

Contemporàniament, el sòl urbà de Formentor és una de les zones de Pollença amb el planejament urbanístic municipal més desactualitzat després de l'anul·lació, per sentència judicial, de l'adaptació del PGOU/90 al POOT en aquest àmbit. En conseqüència es considera necessari, en una zona tan delicada, reflexionar, adaptar i ordenar urbanísticament el sòl urbà tenint en compte tota la nova normativa sectorial i el valor i protecció del seu entorn, per exemple, avaluant la repercussió d'aquest sòl urbà en les zones ZEPA i LIC.

Cal assenyalar que el sòl urbà consolidat per l'edificació de Formentor no disposa dels serveis urbanístics bàsics públics que es defineixen a l'article 22 de la LUIB. Aquest fet suposa que, tot i ser un sòl urbà, les parcel·les no tenen la condició de solar per no complir amb el punt 1 b) de l'article 25 de la LUIB i actualment no són aptes per a edificació d'obra nova.

Tots aquests motius justifiquen la necessitat d'impulsar una modificació puntual del PGOU/90 a l'àmbit del sòl urbà de Formentor, donant compliment a l'apartat 3 de l'article 59 Modificació dels instruments de planejament urbanístic del CAPÍTOL III Vigència, modificació i revisió del planejament urbanístic de la LUIB.

1.3. Marc legal

De conformitat amb el que disposa l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida, però és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

D'acord amb els articles 58 i 59 de la LUIB, l'alteració del contingut del planejament urbanístic únicament pot articular-se mitjançant dues figures jurídiques: la revisió o la modificació del pla.

El concepte de revisió recollit a l'article 58 de la LUIB estableix que la revisió del planejament general s'ha de dur a terme quan es produeixen "alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 116

En el supòsit que ens ocupa, en base a l'objectiu exposat al primer punt de la memòria, queda clar que l'abast de la modificació proposada no comporta una alteració que justifiqui la revisió del planejament, segons l'article 58 de la LUIB. Al contrari, es tracta d'una iniciativa destinada a donar compliment al model establert pel planejament vigent i a regularitzar la situació actual de l'àmbit, tot respectant els nous requeriments ambientals i de protecció paisatgística.

En conseqüència, i de conformitat amb l'objectiu assenyalat en la present proposta de modificació, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una modificació puntual del planejament general.

En aquest sentit, l'article 59 de la LUIB regula la definició i el procediment de modificació dels instruments de planejament urbanístic:

"Article 59 Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació. No obstant això, l'ajuntament pot modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'article 73 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats s'ha de comunicar igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."

Pel que fa al contingut de la modificació del pla, especialment la memòria informativa i justificativa, així com els plànols corresponents, aquests hauran d'incorporar, adaptats a l'abast i a l'objecte de la modificació puntual plantejada, la informació exigida per als plans generals d'acord amb el que estableix l'article 39 de la LUIB:

"Article 39. Contingut de la memòria del pla general

1. La memòria informativa i justificativa del pla general ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística que siguin rellevants per a la fixació de les determinacions de l'ordenació estructural del territori, analitzar les alternatives possibles i justificar el model elegit, així com les disposicions de caràcter general i les disposicions corresponents a les diverses classes de sòl.

2. La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents:

a) La integració del programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat durant el procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets de participació que reconeix la legislació aplicable.

b)Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, entre les quals s'hauran d'incloure les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat tenint en compte les ubicacions dels centres residencials, comercials i de treball, el foment de la mobilitat no motoritzada, inclosa la implantació de carrils bici, i l'ús i, si escau, la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu en· els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica, s'han de definir les mesures que s'han d'adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin en el pla.

c) La informació urbanística, juntament amb els estudis complementaris necessaris, que comprèn:

i. El planejament urbanístic vigent amb anterioritat i el seu estat d'execució en el moment de la seva revisió.

ii. El planejament d'ordenació territorial i sectorial vigent amb incidència en l'àmbit del pla.

iii. Les característiques del territori.

iv. Les característiques de la població assentada sobre el territori. S'ha d'incloure la variable de sexe en les estadístiques, les enquestes i la recollida de dades que es duguin a terme.

v. La suficiència i la disponibilitat de les xarxes bàsiques municipals existents corresponents als serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.

vi. La suficiència i la disponibilitat de les obres i les infraestructures corresponents als sistemes generals viaris, d'espais lliures i zones verdes o de dotacions programades i la política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 116

vii. L'assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla. viii. Els altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.

d) Els objectius de l'ordenació estructural del pla, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels aspectes següents:

i. La classificació del sòl, d'acord amb els criteris que s'estableixen en aquesta llei.

ii. L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'estudi ambiental estratègic que integra la documentació del pla, i l'adequació als criteris que fixen els instruments d'ordenació territorial.

iii. L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de l'edificabilitat bruta aplicada a determinats àmbits situats a qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior.

iv. La diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques municipals existents corresponents als serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i descripció i justificació de les obres i la procedència dels recursos necessaris per adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.

e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera· la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior, alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

3. La memòria social del pla general municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també en forma part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte dels col·lectius socials que requereixen atenció· específica, tals com les persones immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció."

De conformitat amb el que disposa l'apartat 5 de l'esmentat article 59, i atès que la modificació incideix en l'aprofitament urbanístic, la densitat o els usos del sòl, resulta preceptiu fer constar a l'expedient la identitat de totes les persones propietàries i de les titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment.

Així mateix, justificat el procediment aplicable a la formulació de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença, a continuació es detallen, de manera no exhaustiva, les normes i disposicions d'aplicació per a aquesta modificació:

Planejament urbanístic i instruments d'ordenació del territori:

- Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença, aprovat definitivament el 14.09.1990.

- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament pel Ple de 13.12.2004, (BOIB 188 de 31.12.2004) i les seves modificacions.

Legislació autonòmica:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB 160 de 29/12/2017).

- Reglament general de la Llei 12/2017, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023.

- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

- Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

- Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

- Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.

- Pla Director Sectorial de mobilitat de les Illes Balears, aprovat definitivament el 10 de maig de 2019.

- Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovat definitivament el 9 de juliol de 2020.

- Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial Decret 49/2023, de 24 de gener (BOIB 28 de 4/03/2023).

Legislació estatal:

- Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

- Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i de modificació de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

- Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes.

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana (BOE nº 261 de 31/10/2015).

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

- Llei 9/2018, de 5 de desembre, per la qual es modifica la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 21/2015, de 20 de juliol, per la qual es modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests i la Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle.

- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll.

- Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

- Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V, VI, VII i VIII del text refós de la Llei d'Aigües.

Codi Validació: 45WG2XE-I4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 116

1.4. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'article 38 de la LUIB estableix que els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

a) La memòria informativa i justificativa del pla, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en aquesta llei.

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, formalitzats a escala adequada, del traçat dels sistemes generals constitutius de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i sanejament; i eventualment de gas i telecomunicacions, del sistema general viari i de les zones verdes i espais lliures, així com els corresponents als altres serveis o dotacions que s'estableixin en el pla. Així mateix, s'han d'ubicar i definir els béns immobles integrants del patrimoni públic de sòl.

c) Les normes urbanístiques generals, que estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions de caràcter estructural definides en l'article 37 d'aquesta llei que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla. A més de les determinacions referides, les normes urbanístiques contenen, també, les regles bàsiques relatives a l'execució urbanística, a fi de regular, amb caràcter general, els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions urbanístiques establertes en l'article 23 d'aquesta llei, que han de respectar els plans d'ordenació detallada.

d) Els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 d'aquesta llei....

e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial.

Pel que fa referència a la documentació ambiental exigida sectorialment, el Preàmbul de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental especifica que per aconseguir una correcta integració dels aspectes ambientals en la planificació, la norma ordena que les successives versions d'un pla o programa –**esborrany**, versió inicial i proposta final– incorporin el contingut del document ambiental previ corresponent –document inicial estratègic, estudi ambiental estratègic i declaració ambiental estratègica–.

Així doncs, d'acord amb l'article 17 de la mateixa Llei, la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica ordinària, haurà d'anar acompanyada de l'esborrany del pla i d'un document inicial estratègic, per fer les consultes que preveu l'article 19.1 i elaborar un document d'abast de l'estudi ambiental estratègic que regula l'article 19.2.

Així doncs, d'acord amb l'exposat anteriorment, la Modificació puntual del PGOU de Pollença es composa dels documents següents:

Documentació escrita:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Annex I: Relació de propietaris afectats per l'alteració del planejament
- Annex II: Memòria valorada d'obres bàsiques

Documentació gràfica: Format Din-A3

Plànols d'informació

I.01. Ortoimatge. Encaix territorial de la Modificació	1:50.000
I.02. Ortoimatge. Àmbit Modificació	1:7.500
I.03. Ortoimatge històrica. 1956	1:7.500
I.04. Topografia i elements físics	1:7.500
I.05. Usos, activitats i edificacions existents	1:7.500
I.06. Altimetria	1:7.500
I.07. Pendents	1:7.500
I.08. Seccions transversals	1:7.500
I.09. Estructura de la propietat del sòl. Cadastre	1:7.500
I.10. Estructura de la propietat del sòl. Registre	1:7.500
I.11. Condicionants ambientals (DPMT, ZEPA i torrents)	1:7.500
I.12. Elements patrimonials	1:7.500
I.13. Xarxa de mobilitat	1:7.500
I.14. Grau d'urbanització (sèrie de 5 fulls)	1:2.000
I.15. Xarxa de serveis urbans	1:7.500
I.16a. Pla general d'ordenació urbana de Pollença, 1990: Qualificació del sòl (plànol original)	1:7.500
I.16b. Pla general d'ordenació urbana de Pollença, 1990: Classificació del sòl (plànol original)	1:7.500
I.17. Adaptació del PGOU de Pollença al POOT, 2008 (anul·lat)	1:7.500
I.18. Planejament vigent: Classificació del sòl i categories del sòl rústic	1:7.500
I.19. Planejament vigent. Qualificació del sòl	1:7.500

Plànols d'ordenació

O.01a. Planejament proposat. Classificació del sòl	1:7.500
O.01b. Planejament proposat. Classificació del sòl (sèrie de 5 fulls)	1:2.000
O.02a. Planejament proposat. Qualificació de sòl i gestió de sòl	1:7.500
O.02b. Planejament proposat. Qualificació de sòl i gestió de sòl (sèrie de 5 fulls)	1:2.000
O.02c. Planejament proposat. Zones verdes	1:7.500
O.03. Gestió del sòl. Viari i espai lliure (sèrie de 23 fulls)	1:500
O.04. Seccions tipus del viari	1:150
O.05a. Condicions d'ordenació de l'edificació. Pendents	1:7.500
O.05b. Condicions d'ordenació de l'edificació. Pendents (sèrie de 5 fulls)	1:2.000
O.06. Condicions d'ordenació de l'edificació (sèrie de 5 fulls)	1:2.000
O.07a. Xarxa de serveis urbans proposada (sèrie de 5 fulls)	1:7.500
O.07b. Xarxa de serveis urbans proposada (sèrie de 5 fulls)	1:2.000
O.08. Xarxa de mobilitat proposada	1:7.500

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 116

2. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

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

A l'est, l'àmbit queda delimitat per una franja de vegetació arbòria i espais naturals no urbanitzats, així com per una zona de pendents pronunciats, que actuen com a barrera natural al desenvolupament urbà.

A l'oest, l'àmbit es connecta amb la carretera Ma-2210, la qual constitueix l'única via d'accés a Formentor des del Port de Pollença. La façana litoral occidental és de caràcter rocallós, i no presenta accés públic directe al mar.

Al nord, l'àmbit limita amb la frondosa vegetació de la Serra de Tramuntana. També es destacable la presencia de l'àmbit delimitat com Xarxa Natura 2000.

Al sud, el límit de l'àmbit coincideix amb la línia del litoral i el mar, també identificats com a espai natural protegit.

Ortofotografia de l'àmbit de la MPGOU. Font: elaboració pròpia des de imatge PNOA

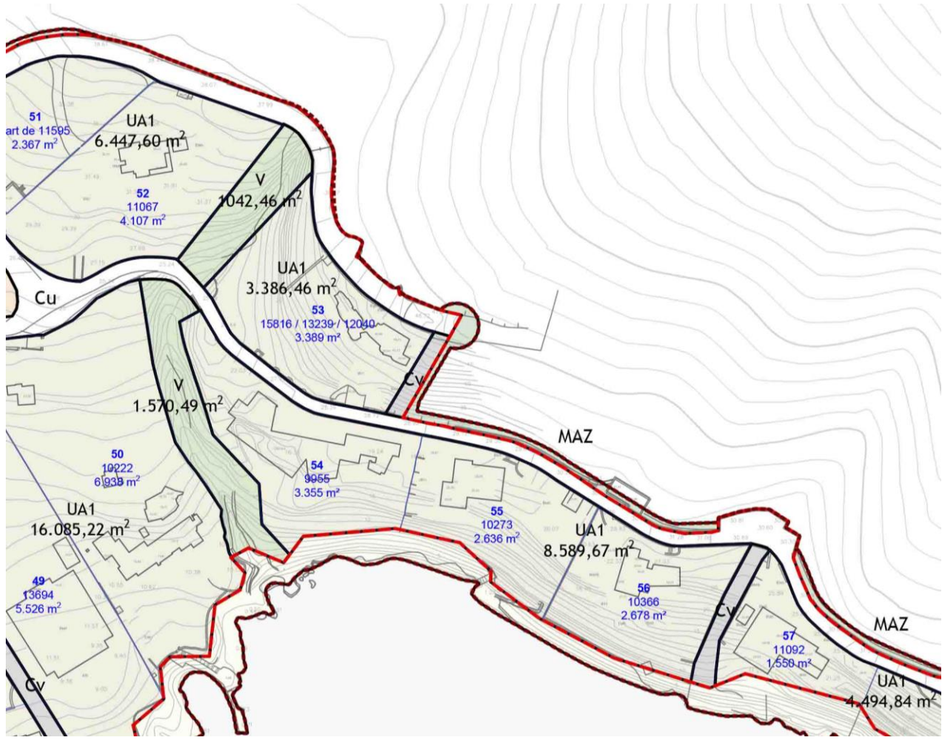
2.2. ADEQUACIÓ DE L'ÀMBIT DE PLANEJAMENT A LA REALITAT FÍSICA ACTUAL

El Pla General d'Ordenació Urbana vigent a l'àmbit de Formentor va obtenir l'aprovació definitiva el 14.09.1990 i estableix la classificació com a sòl urbà i un conjunt de qualificacions urbanístiques definides d'acord amb la realitat física existent en aquell moment i amb la cartografia disponible.

Atès que la qualificació urbanística del planejament de 1990 no disposava de suport digital, ha estat necessari procedir a la seva transposició a un format editable i georeferenciable per tal de garantir-ne l'ús operatiu en la documentació gràfica i en la gestió urbanística actual.

Durant aquest procés de transposició s'han detectat discrepàncies de correspondència entre la representació del pla i la realitat territorial actual, especialment pel que fa al traçat i l'encaix del sistema viari. En aquest sentit, i d'acord amb un principi de coherència i efectivitat del planejament l'ordenació urbanística ha de partir de la situació real del sòl i de l'edificació existent, especialment en àmbits consolidats, evitant el manteniment de determinacions merament teòriques o no materialitzables.

Per tot això, la present Modificació incorpora un ajust del planejament vigent a la realitat física, preservant els criteris i lògica de l'ordenació original i garantint la continuïtat de les determinacions estructurals del PGOU de 1990, alhora que se'n millora la precisió cartogràfica i l'adequació a la configuració efectiva del territori.



Fragment plànol planejament proposat

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 116

3. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENT D'INFORMACIÓ

3.1. Àmbit geogràfic de Formentor

La zona de Formentor es troba situada al nord-est de l'illa de Mallorca, dins de la comarca de Tramuntana i a l'extrem nord-est del municipi de Pollença. Formentor es configura com una península allargada, d'uns 13 Km de llargària aproximada, que s'estén des de la badia de Pollença fins al Cap de Formentor, el punt més septentrional de l'illa.

Geogràficament, la zona de Formentor és una península muntanyosa que s'endinsa al mar Mediterrani i comprèn espais destacats com el cap de Formentor, el mirador des Colomer, la platja de Formentor i diverses cales i penya-segats. Els seus límits naturals són:

- pel nord i est: la serra de Tramuntana, la zona de Cala Murta i el coll del Fumat;
- pel sud: el mar Mediterrani;
- per l'oest: la confluència amb la costa nord de la badia de Pollença.

L'àmbit es caracteritza per una orografia accidentada, pròpia de la serra de Tramuntana, amb elevacions destacades i zones abruptes. Predominen els penya-segats, les cales rocoses i petites platges. En quant a la vegetació, abunden les pinedes, la garriga i algunes zones de bosc mixt, així com espècies endèmiques protegides.

Imatge aèria. Font: Google Maps

3.2. Característiques de la població. creixement i evolució.

L'origen de la urbanització de Formentor es remunta a finals dels anys vint del segle XX, quan Adán Diehl va adquirir els terrenys de la possessió de Formentor. L'objectiu era desenvolupar un centre turístic integrat en l'entorn natural de la península.

L'any 1929 s'inicià la construcció de l'Hotel Formentor, que fou inaugurat el 1930. Aquest edifici esdevingué el primer nucli edificat estable del que actualment es considera sòl urbà de Formentor. A partir d'aquest establiment hoteler es començà a estructurar una primera ordenació del territori, amb parcel·lació residencial i de serveis vinculats a l'establiment.

Durant aquell mateix any 1930, es va promoure una parcel·lació del sector orientada a l'ús residencial turístic. Es delimitaren diverses parcel·les als voltants de l'hotel, amb la finalitat de permetre la construcció d'habitatges unifamiliars. El traçat preveia una xarxa de vials interns.

La parcel·lació es dugué a terme sense planejament urbanístic, ja que en aquell moment no existia normativa general ni a escala municipal ni insular. El desenvolupament es realitzà per iniciativa privada, amb parcel·les de grans dimensions i baixa densitat edificatòria, predominantment amb habitatges unifamiliars aïllats. Entre els anys 1930 i l'actualitat, s'estima que es construí una quarantena de xalets, propietat de famílies locals i de residents estrangers.

Durant dècades, l'àmbit va mantenir una situació jurídica indefinida. L'any 1963 es redactà un primer pla municipal per a Formentor, que no arribà a aprovar-se. El 1969, la Direcció General de Costes elaborà un pla especial a petició de l'Ajuntament de Pollença, que tampoc es va implementar. El 1973 es presentà un nou projecte urbanístic promogut per Inmobiliaria Formentor, que finalment no es van executar.

No fou fins a l'aprovació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Pollença, l'any 1991, que l'àmbit de Formentor fou classificat com a sòl urbà. Aquesta classificació es va efectuar tot i que gran part del sòl no disposava de serveis urbanístics bàsics ni d'urbanització executada, una circumstància que ha generat dificultats posteriors en la gestió urbanística i en l'atorgament de llicències.

Ortofoto històrica de l'any 1956. Font: IDEIB

Codi Validació: 45WG2XEJ424QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 116

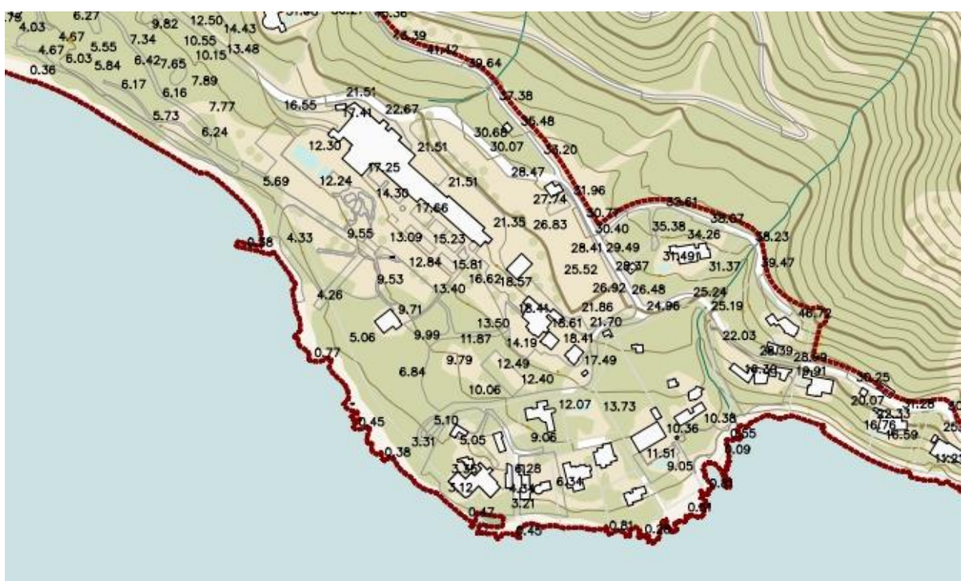
3.3. Característiques del territori. Topografia i elements físics

L'àmbit urbà de Formentor es caracteritza per una topografia marcadament accidentada, pròpia d'un entorn litoral de forta pendent, integrat dins la morfologia estructural de la Serra de Tramuntana. L'assentament edificat es desenvolupa principalment en una franja estreta i allargada paral·lela a la línia de costa, amb una pendent que incrementa significativament en els sectors est i nord de l'àmbit, on el relleu s'eleva bruscament en direcció a la Talaia d'Albercutx i el Puig de les Ànimes.

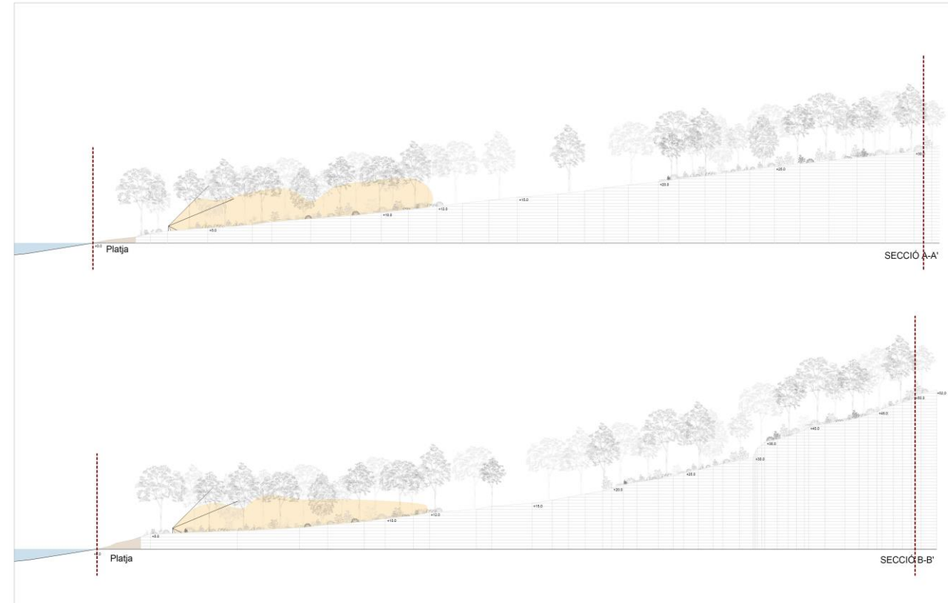
Les altituds dins l'àmbit oscil·len entre els 0 metres sobre el nivell del mar —a la zona costanera immediata, en especial a l'entorn de la platja de Formentor— i els 93 metres en el límit superior nucli urbà. Aquesta marcada variació altimètrica, sumada a la presència de substrats calcaris superficials i sòls de poc desenvolupament, determina una morfologia de tipus esglaonat, en què les plataformes aptes per a l'edificació s'han aconseguit mitjançant moviments de terres puntuals, rebaixes del terreny natural i l'execució de murs de contenció, especialment a l'entorn de l'hotel i les edificacions residencials preexistents.

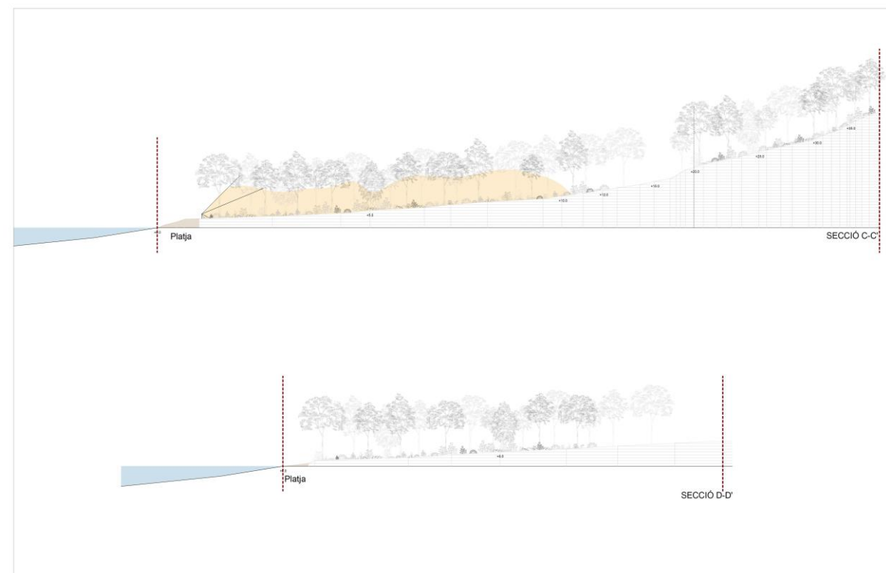
Des del punt de vista paisatgístic, la configuració topogràfica de l'àmbit afavoreix la formació d'un perfil esglaonat en alçada. La topografia natural ha estat parcialment modificada per la implantació de construccions residencials i per la generació de plataformes a diferents cotes, ocupades per l'Hotel Formentor.

Tot i que cada cas presenta les seves particularitats, les edificacions situades a les cotes més pròximes al litoral són les que generen un major impacte visual des del front marítim, així com les situades en cotes elevades, quan sobresurten respecte de la vegetació. En canvi, la resta d'edificacions es troben considerablement integrades en l'entorn gràcies a la presència de vegetació autòctona —principalment pins, sabines i ullastres—, que actua com a pantalla natural i contribueix a la seva integració paisatgística.



Fragment del plànol altimetria





Seccions transversal estat actual

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 116

3.4. Mobilitat i accessibilitat a l'àmbit

La carretera MA-2210, amb 13,5 km de longitud, és l'únic accés terrestre a la península de Formentor i connecta el Port de Pollença amb el Far de Formentor, travessant diversos punts d'interès com el mirador d'es Colomer, la Torre d'Albercutx, la platja de Formentor i diferents miradors i espais naturals al llarg del recorregut.

Construïda l'any 1925 amb un traçat adaptat a la topografia i una secció reduïda, aquesta via no està preparada per suportar els pics de trànsit estival, que superen els 3.000 vehicles diaris, generant col·lapses, riscos per a ciclistes i una pressió ambiental elevada sobre un entorn de gran valor paisatgístic.

Per tal de reduir aquest impacte, entre l'1 de juny i el 31 d'octubre, es restringeix l'accés motoritzat privat entre les 10.00 h i les 22.00 h més enllà del mirador d'es Colomer, mitjançant un sistema de càmeres de control de matrícula. Com a alternativa, es promou l'ús de busos llançadora (TIB línia 334) des de Pollença i Alcúdia, que donen servei fins a la zona d'accés central de l'àmbit litoral de Formentor amb una parada.

Internament, a l'àmbit existeix un únic vial que recorre de manera continuada el sector d'oest a est. Aquest vial principal finalitza en un cul-de-sac a l'extrem est i presenta també una terminació en cul-de-sac en un ramal lateral cap al sector dret de l'àmbit. El vial públic s'estén igualment fins a l'accés a l'Hotel Formentor, on es resol mitjançant una rotonda.

L'àmbit compta amb una àrea d'aparcament principal situada al final de la carretera MA-2210, així com amb dues zones complementàries de menor capacitat i gestió privada (Platjamar A i B). L'estacionament principal està sotmès a una regulació estricta i presenta una capacitat limitada, especialment durant la temporada alta, com a mesura de control de l'afluència i de protecció de l'entorn natural.

Foto carretera MA-2210

La platja de Formentor constitueix actualment l'espai públic més rellevant de l'àmbit, tant per la seva dimensió com per la intensitat d'ús. La resta del territori es troba majoritàriament ocupat per sòl de titularitat privada, residències unifamiliars de gran dimensions, amb l'excepció d'un espai central amb cobertura vegetal de pineda.

L'accés principal a la platja es produeix per la part central del sector urbà, tot i que la presència de diversos establiments de restauració i serveis vinculats a l'activitat turística limita la permeabilitat i la continuïtat de l'accés públic directe al litoral. El camí existent presenta una traça discontínua i manca d'infraestructura adequada per garantir un accés ordenat i universal. També existeix un altre accés a la banda dreta de la parcel·la ocupada per l'Hotel.

A més, existeixen accessos marítims d'ús turístic, amb embarcacions que connecten la platja de Formentor amb els ports propers.

La xarxa d'itineraris per a vianants i ciclistes es resol, en l'estat actual, en superposició al vial de trànsit rodat, sense disposar d'una secció específica ni d'una amplada funcional suficient que permeti la convivència en condicions adequades entre vianants i vehicles. Aquesta configuració comporta una jerarquització implícita a favor del vehicle privat i es tradueix en condicions de seguretat i d'accessibilitat insuficients per a la mobilitat activa, amb itineraris poc confortables.

Foto de l'aparcament principal a l'àmbit de Formentor

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 116

3.5. Estat d'urbanització del sistema viari

L'àmbit costaner de Formentor s'estructura a partir d'un únic vial longitudinal que recorre de manera continuada el sector d'oest a est, sense continuïtat funcional amb la xarxa viària exterior a l'àmbit. L'únic punt d'accés es produeix a través de la Ma-2210. Aquest vial principal finalitza en un cul-de-sac a l'extrem est, i també presenta una terminació en cul-de-sac en un ramal lateral cap al sector dret de l'àmbit. El vial públic s'estén igualment fins a l'accés a l'Hotel Formentor, on es resol mitjançant una rotonda de gir.

L'estat dels vials que conformen l'àmbit és heterogeni. En relació amb aquesta qüestió, la present Modificació incorpora un estudi específic de l'estat d'urbanització del sistema viari, la representació gràfica del qual es recull als plànols .14. Grau d'urbanització (sèrie de 5 fulls). L'estudi classifica els vials en tres categories, en funció del seu grau de consolidació i qualitat: per completar, estat intermedi i estat deficient. Aquesta classificació permet diferenciar entre carrers executats però pendents d'adequació, trams amb un nivell de servei intermedi, i trams que presenten mancances significatives tant a nivell funcional com constructiu.

Els límits del vial que configura l'àmbit presenten condicionants derivats tant de la topografia fortament accidentada del territori com de la presència d'edificacions existents, que en defineixen l'alineació i les seccions disponibles.

En aquest context, s'identifiquen quatre categories de límits naturals del viari existent, considerades rellevants per a la comprensió del territori i per a la definició de criteris d'intervenció. D'una banda, es distingeix la topografia que descendeix des del límit del vial, corresponent a terrenys escarpats; de l'altra, la topografia que s'eleva respecte del vial mitjançant formacions rocoses. Els trams restants, caracteritzats per una topografia més accessible i menys condicionant, no han estat objecte d'una anàlisi detallada.

Atès que aquestes dues tipologies presenten un gradient, es defineixen les quatre categories següents: escarpats suaus, escarpats abruptes, formacions rocoses i formacions rocoses toves.

Els escarpats abruptes corresponen a límits naturals on la topografia descendeix de manera sobtada, fet que comporta una elevada complexitat i un major cost d'intervenció. En canvi, els escarpats suaus presenten una baixada topogràfica menys accentuada, que admet una major capacitat d'adaptació.

Les formacions rocoses defineixen límits amb una elevada duresa del terreny, mentre que les formacions rocoses toves corresponen a trams amb una capa superficial més fàcilment manipulable des del punt de vista constructiu.

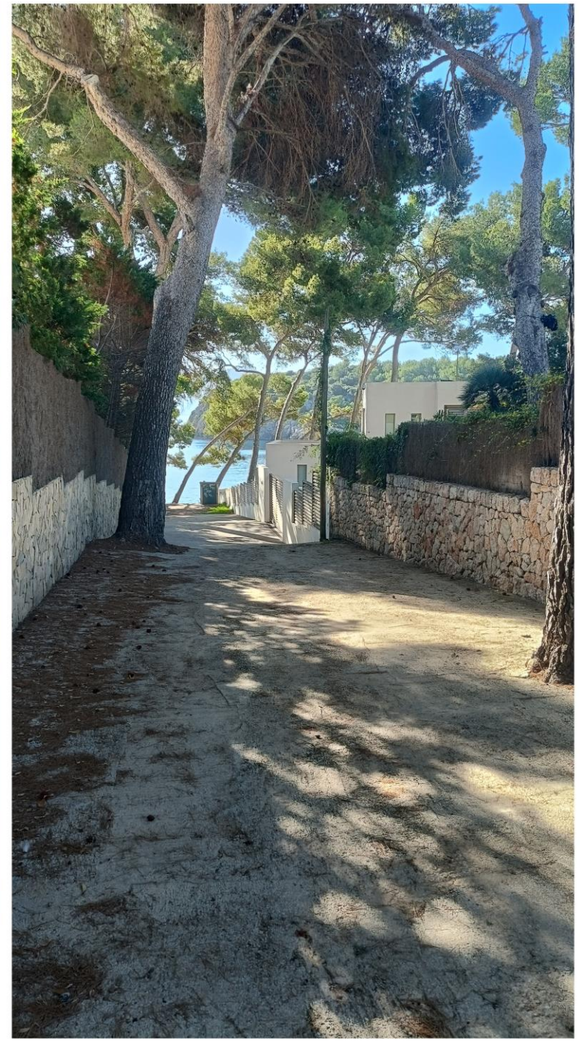
En l'àmbit analitzat és habitual la coincidència de formacions rocoses i escarpats abruptes en un mateix tram, especialment als sectors est i oest, on la topografia presenta pendents més pronunciades.

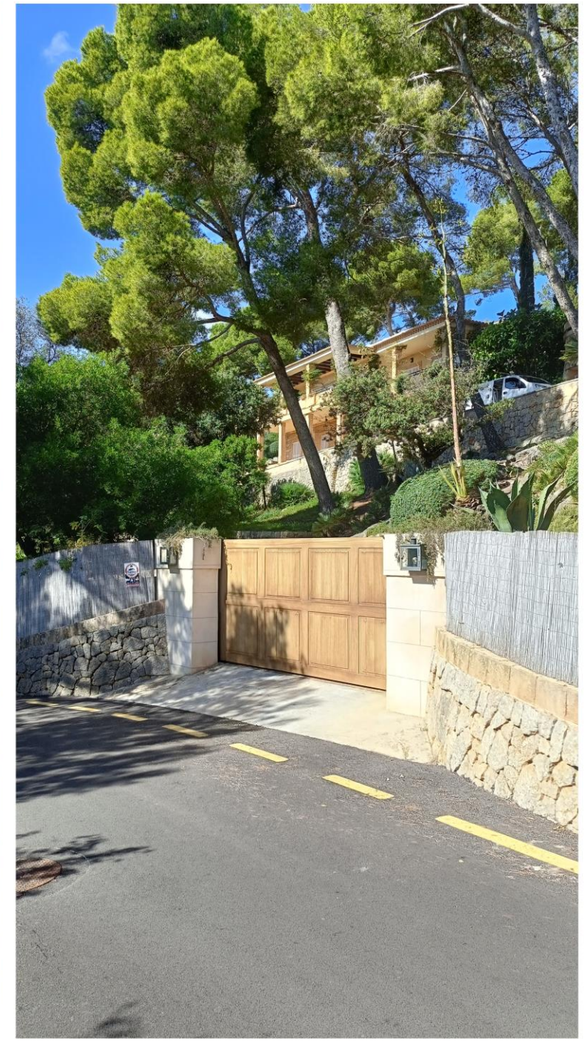
Aquesta anàlisi es complementa amb la identificació dels diferents tipus de tanques que acompanyen el límit del viari. Aquestes es classifiquen segons la seva materialitat en tanques de pedra, reixes metàl·liques i tanques vegetals. Aquesta diferenciació permet identificar els trams amb una major o menor capacitat d'adaptació davant d'una possible ampliació o reordenació del viari, essent les tanques de pedra les que presenten un caràcter més rígid.

Els trams amb tanques de pedra es concentren principalment en l'àmbit de les parcel·les residencials, on delimiten la propietat privada, així com en aquells sectors amb topografies més accentuades, on el límit natural adopta la forma de murs de pedra que actuen, alhora, com a element de contenció i com a barana de protecció del vial.

Foto del camí d'accés a la platja de Formentor (en correspondència amb la parcel·la de l'Hotel Formentor)

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 116





Fotos vial de l'àmbit de Formentor

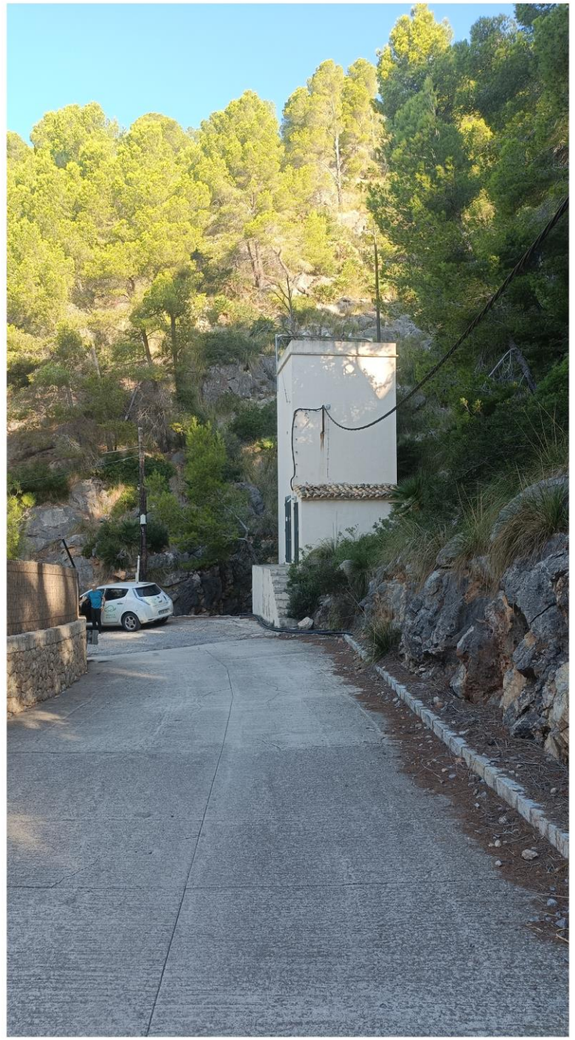
Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 116

Fotos vial de l'àmbit de Formentor

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 116

Fotos vial de l'àmbit de Formentor

Codi Validació: 45WG2XE-I4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 116



Fotos vial de l'àmbit de Formentor

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 116

3.6. Usos, activitats i edificacions existents

L'àmbit urbà de Formentor es caracteritza per la coexistència d'usos residencials, turístics i d'oci en un entorn natural on destaca la presència de pins.

Les construccions residencials es distribueixen al llarg de la franja costanera del litoral de Formentor, predominant habitatges unifamiliars de baixa alçària (habitualment planta baixa més un o dos pisos) i de grans dimensions, implantats en parcel·les de superfície considerable. Cal destacar que la visualització des dels vials públics queda habitualment condicionada per la presència de tanques opaques que delimiten les parcel·les, dificultant la permeabilitat visual i la connexió amb l'entorn natural.

En les zones més pròximes a la platja s'ubiquen diversos establiments de restauració i oci, amb dissenys i ubicacions que imposen restriccions a l'accés, la continuïtat i l'ús públic del litoral, incidint en la percepció de l'accessibilitat de la franja litoral. La plataforma litoral, tot i la seva escassa amplada, conté la platja de Formentor, que suporta una forta pressió turística.

L'Hotel Formentor és un equipament turístic emblemàtic que destaca pel seu valor històric i pel paper rellevant dins l'àmbit. Tot i això, la seva volumetria afecta la percepció visual de la zona. Recentment s'ha dut a terme obres per millorar la qualitat arquitectònica de l'edifici.

Finalment, l'àmbit compta amb una àrea d'aparcament públic i una Estació Depuradora d'Aigües Residuals situada en la zona nord.

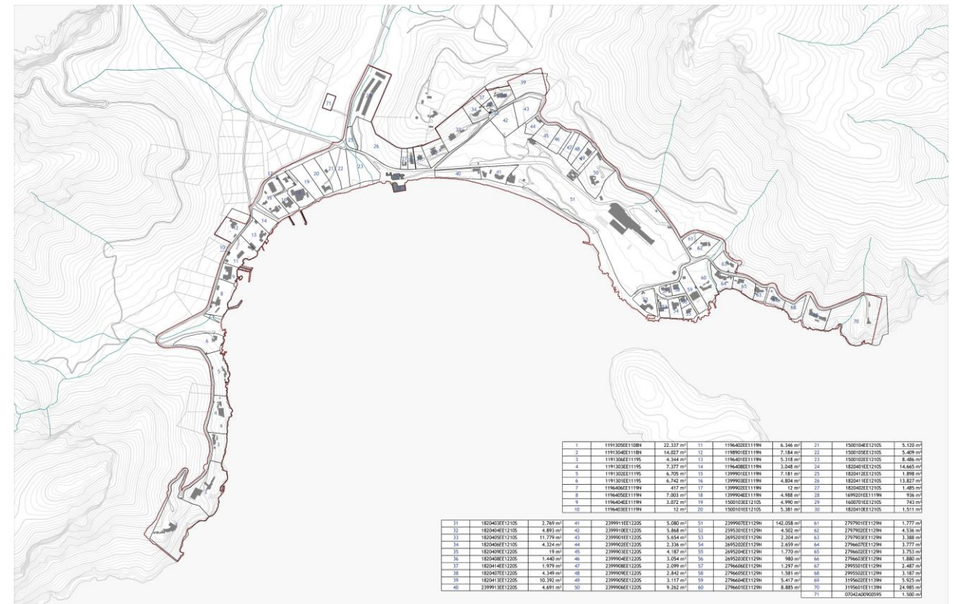
Plànol Usos, activitats i edificacions existents

ESPAIS LLIURES
- Bosc
- Platja
- Sòl sense vegetació

TEIXITS EDIFICATS
- Serveis privats
- Edificacions residencials

3.7. Estructura de la propietat del sòl

La informació detallada de cada parcel·la inclosa dins l'àmbit es recull al plànol d'informació *I.09. Estructura de la propietat del sòl. Cadastre* i *I.10. Estructura de la propietat del sòl. Registre*. Cal tenir present que la parcel·lació mostrada no altera el règim d'indivisibilitat urbanística de les parcel·les que estableix la norma 113.4 del PGOU/90, d'acord el seu plànol d'ordenació núm.: 4.4.



1	1191305E0110B4	22.337 m²	11	1196403E0111W4	6.346 m²	21	1500104E0121US	5.130 m²
2	1191304E0110B4	14.027 m²	12	1198901E0111W4	7.184 m²	22	1500105E0121US	5.409 m²
3	1191304E0111W6	4.344 m²	13	1196403E0111W4	5.518 m²	23	1500103E0121US	8.486 m²
4	1191303E0111W5	7.377 m²	14	1196408E0111W4	5.048 m²	24	1820403E0121US	14.665 m²
5	1191302E0111W5	6.705 m²	15	1399902E0111W4	7.181 m²	25	1820412E0121US	1.898 m²
6	1191301E0111W5	6.742 m²	16	1399903E0111W4	4.804 m²	26	1820411E0121US	13.827 m²
7	1198406E0111W4	7.417 m²	17	1399902E0111W4	1.12 m²	27	1820408E0121US	1.485 m²
8	1198405E0111W4	7.803 m²	18	1399904E0111W4	4.988 m²	28	1689201E0111W6	936 m²
9	1198404E0111W4	3.072 m²	19	1500102E0121US	4.990 m²	29	1600701E0121US	945 m²
10	1196403E0111W4	52 m²	20	1500103E0121US	5.181 m²	30	1820410E0121US	1.511 m²

31	1820403E0121US	2.769 m²	41	2399911E0122US	5.080 m²	51	2399907E0112W4	142.058 m²	61	2797901E0112W4	1.777 m²
32	1820404E0121US	4.893 m²	42	2399910E0122US	5.868 m²	52	2399305E0112W4	4.502 m²	62	2797902E0112W4	4.536 m²
33	1820405E0121US	11.779 m²	43	2399909E0122US	5.654 m²	53	2695203E0112W4	2.204 m²	63	2797903E0112W4	3.388 m²
34	1820406E0121US	4.324 m²	44	2399908E0122US	2.336 m²	54	2695202E0112W4	2.659 m²	64	2796607E0112W4	3.777 m²
35	1820409E0122US	19 m²	45	2399903E0122US	4.187 m²	55	2695204E0112W4	1.770 m²	65	2796605E0112W4	3.752 m²
36	1820408E0122US	1.445 m²	46	2399904E0122US	3.054 m²	56	2695203E0112W4	980 m²	66	2796606E0112W4	1.880 m²
37	1820414E0122US	1.979 m²	47	2399906E0122US	2.099 m²	57	2796606E0112W4	1.297 m²	67	2995101E0112W4	2.487 m²
38	1820407E0122US	4.549 m²	48	2399909E0122US	2.842 m²	58	2796605E0112W4	1.581 m²	68	2995102E0112W4	3.187 m²
39	1820413E0122US	10.392 m²	49	2399905E0122US	3.117 m²	59	2796604E0112W4	5.417 m²	69	1195601E0112W4	5.925 m²
40	2399913E0122US	4.691 m²	50	2399906E0122US	9.262 m²	60	2796603E0112W4	8.885 m²	70	1195601E0112W4	24.985 m²
									71	0504404E0000YH	1.500 m²

De conformitat amb el que disposa l'apartat 5 de l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes balears, i l'article 174 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, i atès que la modificació incideix en l'aprofitament urbanístic, la densitat o els usos del sòl, resulta preceptiu fer constar a l'expedient la identitat de totes les persones propietàries i de les titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment.

Per tal de complir aquesta determinació, el present document incorpora, a l'Annex 1 de la Memòria informativa, la relació de propietaris afectats per l'alteració del planejament.

Codi Validació: 45WG2XE4ZAQKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 116

3.8. Ordenació Territorial i Sectorial

3.8.1. Planejament d'ordenació territorial i sectorial

En aquest capítol es realitza una relació de les diferents lleis i normatives d'àmbit supramunicipal aplicables a tenir en compte per a la redacció del nou planejament.

El 13 de desembre de 2004 var ser aprovat el Pla territorial insular de Mallorca (d'ara endavant, PTIM). En ell s'estableixen 72 normes, 12 disposicions addicionals, 9 disposicions transitòries, una disposició final i un annex a la normativa. Posteriorment, s'han aprovat definitivament tres modificacions del PTIM, al 2010, 2011 i 2023.

El PTIM, desenvolupa les Directrius d'ordenació Territorial i és l'instrument d'ordenació de l'illa de Mallorca dels seus illots i aigües interiors. Li correspon l'ordenació de tot allò que, transcendint l'àmbit estrictament municipal, es refereix als assentaments humans, a les activitats que es duen a terme sobre el territori, als usos als quals es destina, a la creació de serveis comuns per als municipis i a les mesures per a millorar la qualitat de vida i protegir el medi natural.

Els plans directors sectorials (d'ara endavant, PDS) són els instruments d'ordenació específica que tenen per objecte regular, en àmbits materials determinats, el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, d'equipaments, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos.

Els PDS han de ser elaborats i aprovats pels consells insulars quan així ho prevegin les lleis d'atribució de competències. D'acord amb el pla territorial insular corresponent, han d'ordenar algun dels elements esmentats anteriorment en l'àmbit territorial respectiu. En els altres casos, l'elaboració i aprovació dels PDS, en desplegament de les directrius d'ordenació territorial, correspon al Govern de les Illes Balears; aquests plans tenen àmbit insular o suprainsular.

- PDS competència del Consell Insular de Mallorca (d'ara endavant, CIM):
  - Pla director sectorial per a la Gestió de Residus sòlids no perillosos.
  - Pla director sectorial de Pedreres.
  - Pla director sectorial de Carreteres.
  - Pla director sectorial de camps de golf.
  - Pla director sectorial d'Equipaments Comercials i Norma territorial Cautelar prèvia la redacció del nou PDSEC.
- PDS competència de la Comunitat autònoma de les Illes Balears (d'ara endavant, CAIB):
  - Pla director sectorial Energètic.
  - Pla director sectorial del Transport.
  - Pla director sectorial de Telecomunicacions.
  - Pla director sectorial de ports esportius.
  - Pla director sectorial de residus perillosos i altres residus líquids no perillosos.
- Altres plans derivats de legislació sectorial:
  - Pla Hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears. El planejament vigent és Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença aprovat definitivament en data 14.09.1990.

3.8.2. Pla Territorial Insular de Mallorca

El Pla territorial insular de Mallorca qualifica l'àmbit de la MPGOU com a sòl urbà en AAPI que es regeix per les normes 34 i següents, i remetent els usos, en el cas de les àrees urbanes, als definits en el planejament general (article 35). Aquest nucli està a més inclòs en l'àmbit de la zona turística del POOT que actualment està derogat i substituït pel PIAT.

No obstant això, el sòl rústic confrontant està qualificat com a sòl rústic protegit: AANP, ANEI i àrea de protecció de carreteres (APT). A més, es donen diversos tipus d'àrea de risc (APR), és a dir: inundació, erosió, lliscaments i incendis.

Seguidament s'analitzen les normes del planejament territorial que poden incidir sobre el present àmbit, tot justificant el compliment de les directrius i determinacions que en deriven:

El Pla Territorial de Mallorca, en desenvolupament de l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries, en la seva norma 6 limita el creixement màxim de sòl residencial, turísitc o mixt, fins a la revisió del Pla, en casos de requalificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per la urbanització. Ara bé, la disposició final segona de la Llei 4/2025, de 18 d juliol, d'actuacions destinades a l'obtenció de sòl mitjançant projectes residencials estratègics a les Illes balears estableix, sense excepció, que en cap cas computarà com a creixement la superfícies dels terreny sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà.

Quant a la norma 7 del Pla Territorial, i en concret al seu apartat 5, que estableix que el planejament general ha de limitar la capacitat poblacional dels nuclis mitjançant la definició d'un índex d'ús residencial, turístic o mixt, aquest requeriment queda degudament justificat a l'apartat 4.2.5. Índex d'ús residencial i turístic de la memòria justificativa del Pla.

El present instrument de planejament inclou un estudi d'integració paisatgística, en compliment de la norma 7 quàter del Pla Territorial, que s'integra en la memòria justificativa i conté la totalitat dels elements bàsics que garanteixen una correcta avaluació dels impactes previsibles, els quals estan recollits a l'abans esmentada norma.

D'altra banda, no resulta d'aplicació la norma 7 quinquies, atès que el planejament no preveu la classificació de nou sòl urbà. Això no obstant, el pla té en compte les directius d'aquesta norma, quant als criteris d'implantació urbana i foment de la connectivitat ecològica, i els incorpora en la regulació.

La memòria justificava, i concretament la documentació ambiental del planejament, inclou totes les disposicions recollides a la norma 7 sexies, relativa a les mesures territorials i urbanístiques per la mitigació i defensa davant el canvi global, concretament quant a l'anàlisi climàtic i l'efecte "illa de calor".

3.8.3. Porn de la Serra de Tramuntana

El Pla d'ordenació dels recursos naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana va ser aprovat mitjançant el Decret 16/2007, de 16 de març (BOIB n. 54 ext., de 11.04.07).

Mitjançant aquest pla s'ordenen els usos en sòl rústic que es troben al Nord del sòl urbà de Formentor segons la zonificació següent:

Zones d'Usos Compatibles.

Zones d'Usos limitats.

L'Illa de Formentor queda qualificada com a "Zona d'ús exclusiu". En aquest sòl serà aplicable sobre el planejament les determinacions del PORN i del PTIM.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 116

Quant al sòl urbà que és objecte d'aquesta modificació del PGOU, aquest no queda afectat.

3.8.4. LLEI DE COSTES

En l'àmbit de sòl urbà de Formentor la línia de costes ocupa una longitud aproximada a 4 Km en els quals és aplicable aquesta legislació sectorial. En conseqüència, d'acord amb dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, les obres a realitzar a les zones de servitud de protecció i trànsit hauran de complir les determinacions, així com respectar les servituds d'accés a la mar previstes a l'article 28 i el títol III en relació amb la utilització del domini públic marítimo-terrestre. Per a tals efectes, la documentació gràfica del planejament ha assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions definitivament aprovades, així com els passos d'accés al mar.

Els usos, construccions, instal·lacions i activitats permeses a la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.

Els usos, construccions, instal·lacions i activitats a realitzar en domini públic o zona de trànsit requeriran, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'autorització o concessió de l'Administració competent.

Els usos, construccions, instal·lacions i activitats existents, tant en domini públic marítimo-terrestre com en zones de servitud de trànsit i protecció, hauran de complir amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentada Llei.

No obstant, a aquests efectes, seran aplicable les disposicions transitòries 13, 14 i 15 del Reglament general de costes que desenvolupen la disposició transitòria quarta de la Llei.

Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals, d'acord amb l'establert en l'article 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, s'emplaçaran fora de la ribera del mar i dels primers 20 metres de la zona de servitud de protecció.

La instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa, dins de la zona de ribera del mar o en els primers 20 metres fora de la mateixa, està prohibida. No obstant això, segons l'article 96 del seu reglament de desenvolupament, no s'entendrà inclosa en aquesta prohibició la reparació dels col·lectors existents o la seva construcció quan s'integrin en passeigs marítims o vials urbans.

A més, d'acord amb el que estableix el Pla territorial insular de Mallorca, el planejament general, a més d'assenyalar la zona de domini públic marítim terrestre, les zones de servitud i passos d'accés al mar, ha de delimitar en sòl urbà, segons s'estableix en l'apartat 3.2 de la disposició transitòria tercera de la Llei de costes, els trams de façana marítima segons els quals, mitjançant actuacions edificatòries, es proposa obtenir un tractament homogeni. Els esmentats trams constituiran els àmbits mínims objecte dels estudis de detall. Aquests estudis de detall hauran de justificar la idoneïtat del tram i complir els requisits establerts en aquesta disposició transitòria. Aquests estudis de detall requeriran, prèviament a la seva aprovació, informe de la Direcció General de Costes i hauran de justificar el compliment dels següents requisits establerts en la disposició transitòria tercera:

- que amb les edificacions proposades s'aconsegueixi l'homogeneïtzació urbanística del tram de façana marítima al que pertanyin;
- que existeix un conjunt d'edificacions, situades a distància inferior a 20 metres des del límit interior de la ribera del mar, que mantingui l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic;
- que en l'ordenació urbanística de la zona es donin les condicions precises de tolerància de les edificacions que es pretenguin dur a terme;
- que es tracti d'edificació tancada, de manera que, tant les edificacions existents com les quals puguin ser objecte d'autorització, quedin adossades lateralment a les contigües;
- que l'alineació dels nous edificis s'ajusti a la dels existents; i
- que la longitud de les façanes dels solars, edificats o no, sobre els quals s'hagi d'actuar per a l'assoliment de la pretesa homogeneïtat, no supera el 25 per 100 de la longitud total de façana del tram corresponent.

A aquests efectes, per al sector de Formentor s'assenyalen els passos d'accés a la mar encara que no es delimita cap tram continu de façana marítima edificada a fi de completar el seu tractament homogeni ja que totes les edificacions es configuren en tipologia aïllada.

3.8.5. LLEI D'AIGÜES

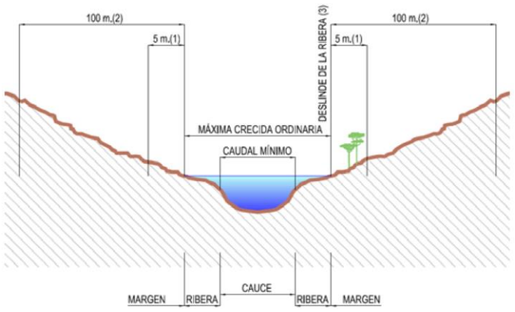
En l'àmbit del sòl urbà de Formentor existeixen, segons l'Atles de delimitació geomorfològica de xarxes de drenatge i planes d'inundació de les Illes Balears, una sèrie de torrents i torrenteres. Principalment el torrent del Racó d'en Móra i el de les Pedreres.

En conseqüència, en zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminars, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar en les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals, dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen en la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A aquests afectes i de conformitat amb el que s'estableix en l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesura des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

En la zona de servitud no es podrà autoritzar cap construcció, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar en la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.



Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 116

3.8.6. AERONÀUTIQUES

El terme municipal de Pollença es troba inclòs en les Zones de Servitud Aeronàutiques Legals i es troba afectat per la superfície de limitació d'altures i la zona de seguretat de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria.

La normativa sectorial d'aplicació, debut a la seva existència, és la següent:

- Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre navegació aèria (BOE nº 176, de 23 de juliol), modificada per la Llei 55/1999, de 29 de desembre, sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social (BOE nº 312, de 30 de desembre).

- Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria (BOE nº 162, de 8 de juliol).

- Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques (BOE nº 69, de 21 de març), modificat pel Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE nº 204, de 25 d'agost) i pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE nº 118, de 17 de maig).

- Reial Decret 372/2011, d'11 de març, pel que s'actualitzen les servituds aeronàutiques del VOR/DME de Pollença (BOE n. 77, de 31 de març de 2011).

Les instal·lacions radioelèctriques que es troben en Pollença són les següents:

- Radiògraf omnidireccional d'alta freqüència (VOR_POS).

- Equip mesurador de distàncies (DME_POS).

En la seva conseqüència, en zona d'afecció, representada per les línies de nivell de la superfície limitadora de l'esmentada servitud aeronàutica, les quals determinen les altures respecte del nivell del mar que no poden sobrepassar les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, fumerals, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o de via fèrria, a no ser que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni quedi afectada de mode significatiu la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972, en la seva actual redacció.

En els àmbits solapats amb la Zona de Seguretat es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements existents en ella, sense previ consentiment d'AESA, d'acord amb l'article 15.b del Decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, en la seva actual redacció.

A més, qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització d'AESA, conforme el previst en l'article 16 del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques. Atès que aquestes constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap dret a indemnització, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

Segons l'article 10 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques modificat pel Reial Decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de les quals AESA podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que se situïn dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastarà, entre unes altres:

- Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles del tal índole que puguin induir turbulències.

- L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.

- Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectores que puguin donar lloc a enlluernament.

- Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

- Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.

- Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.

- L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

En relació amb la instal·lació d'aerogeneradors, degut a la seva gran altura, en la que s'ha d'incloure la longitud de les seves pales, les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, tals com a antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures que pel seu funcionament precisin ser ubicades en plataformes elevades, en cap cas poden incomplir la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques.

En tot l'àmbit que no es trobi situat baix la superfície limitadora de les servituds aeronàutiques establertes, l'execució de qualsevol edificació, construcció o estructura i la instal·lació dels medis necessaris per realitzar-la, que s'elevin a una altura superior a cent metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins de les aigües jurisdiccionals requerirà el pronunciament previ d'AESA en relació a la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al que disposa l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

En les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, medis necessaris per a la construcció. Incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ d'AESA, conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 modificat pel Reial Decret 297/2013

3.9. PLANEJAMENT VIGENT

3.9.1. PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE POLLENÇA DE 1990

El planejament vigent al municipi és Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença aprovat definitivament en data 14.09.1990 (PGOU/90).

El sòl del terme municipal de Pollença es classifica, a efectes urbanístics, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 116

El Pla General classifica com a sòl urbà aquell que compleix els requisits de dotació de serveis i de consolidació per l'edificació que estableix la Llei del Sòl. El Pla General, en aquesta classe de sòl, estableix l'ús detallat, el volum i les condicions higienico-sanitàries dels terrenys i construccions.

El sòl urbanitzable és aquell que el Pla destina a constituir el suport, prèvia la seva urbanització, del nou desenvolupament urbà. En el sòl urbanitzable, el Pla distingeix entre sòl urbanitzable programat i sòl urbanitzable no programat. El sòl urbanitzable programat és aquell que el Pla assenyala que s'ha de desenvolupar d'acord amb el programa d'actuació.

El sòl rústic correspon a la part del territori municipal que no es destina en el Pla a ser suport d'activitat urbanitzadora sinó a les activitats corresponents al medi rural.

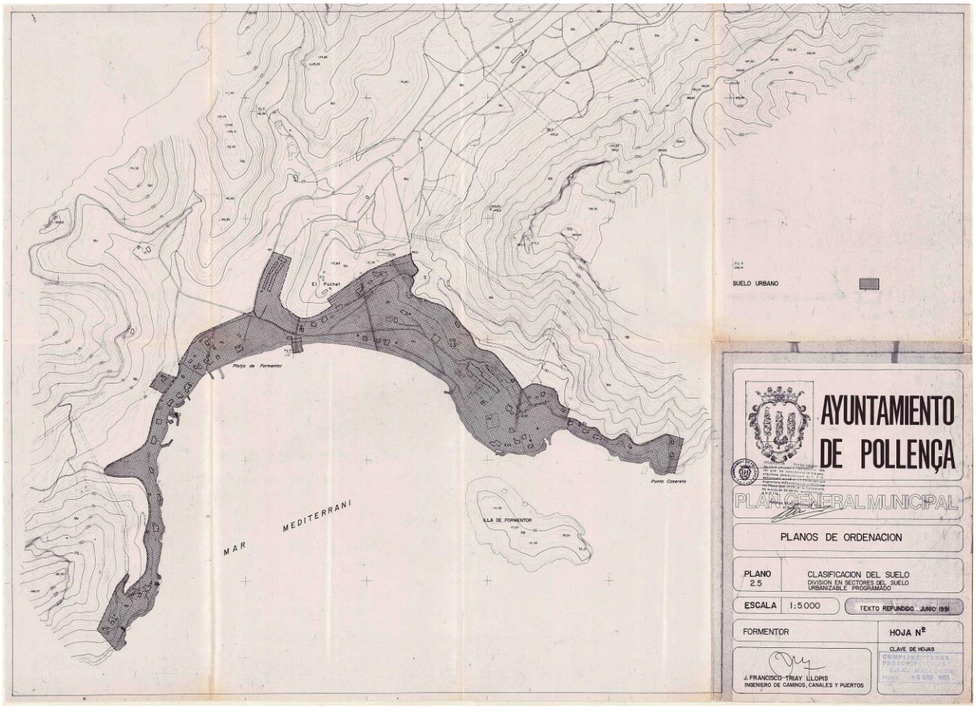
En el PGOU/90 es van classificar els terrenys del nucli de Formentor com a sòl urbà, en considerar-se consolidats per l'edificació. Juntament amb el sòl urbà delimitat pel PGOU/90, aquesta Modificació inclou també els sòls de la implantació de l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR), situada al lateral nord-oest, que, segons el PGOU actualment vigent, es troben en sòl rústic.

D'acord amb el punt *6.2.4 Formentor* de la Memòria justificativa del Pla:

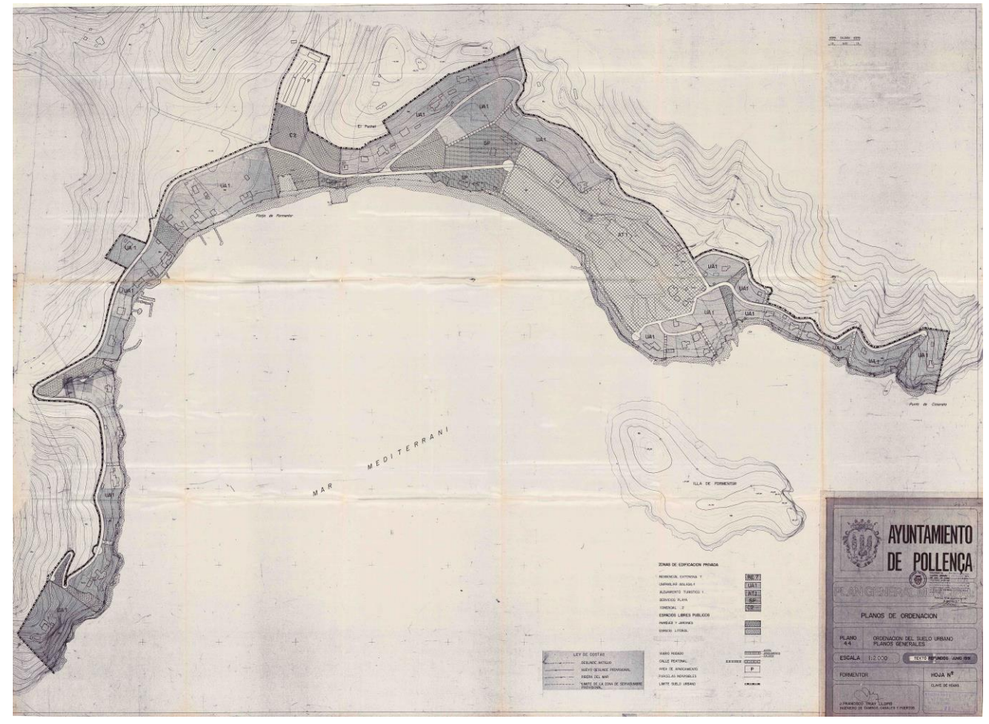
> *Les propostes del Pla General per al Sòl Urbà de Formentor tenen per objecte clarificar el caràcter públic dels espais lliures incorporats o propers a la platja, millorar els vials i assegurar unes penetracions verdes i públiques entre la zona litoral i l'interior.*
>
> *Així mateix, el Pla proposa qualificar com a "serveis de platja" algunes zones properes a aquesta, destinades a bars, restaurants, comerços, etc., així com la consolidació de la zona d'aparcament i l'establiment d'una zona comercial.*
>
> *També es planteja el caràcter públic necessari de la totalitat del passeig litoral de la platja de Formentor, i es consolida la zona hotelera establint-hi límits clars i condicions per a la seva ampliació de capacitat.*

Pel que fa a l'espai destinat a la depuradora, encara que no consti com a sistema general en el plànol original de qualificació, la seva existència ja estava prevista, tal com es desprèn del punt 9*.1.2 Sòl no urbanitzable de sistemes generals* de la memòria justificativa, on s'indica que:

> *Les àrees ocupades per sistemes generals o destinades a aquests pel Pla General s'inclouen en aquesta zona, que, a més de les superfícies viàries, abasta les àrees següents: […] – Futura depuradora de Formentor (localitzada de manera indicativa)*



Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença, 1990. Classificació del sòl.



Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença, 1990. Qualificació del sòl.

Codi Validació: 45WG2XEJ424QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 116

Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor

Q2a. Quadre general de la MPGOU a Formentor. Planejament vigent segons memòria

0. Dades generals de la MPGOU Formentor		sòl aportat			
1. Dades generals de la MPGOU Formentor					
Espais lliure:					
- Sistema de parcs i jardins		39.430	6,60%		
Xarxa viaria i aparcaments		66.780	11,18%		
- Viari rodat					
- Carrer de vianants					
- Àrea d'aparcament					
Zona de Serveis Ubranístics	IF1	0	0,00%		
Total sòl de sistemes públics				106.210	17,78%
Zona Residencial unifamiliar aÏllada	UA1	265.169	44,38%		
Zona Alotjament turístic	AT1	108.291	18,13%		
Zona Comercial	C2	18.560	3,11%		
Zona Serveis Platja	SP	28.330	4,74%		
Total zones d'aprofitament				420.350	70,36%
Total sòl urbà				526.560	88,13%
Sistema espai litoral		69.434	11,62%		
Sòl No Urbanitzable de Sistema General		1.457	0,24%		
Total sòl rústic				70.891	11,87%
Total àmbit de la MGOU				**597.451**	**100,00%**

Q1. Qualificació del sòl, segons Memòria PGOU'90

Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor

Q2a. Quadre general de la MPGOU a Formentor. Planejament vigent

0. Dades generals de la MPGOU Formentor		sòl aportat			
1. Dades generals de la MPGOU Formentor					
Espais lliure:					
- Sistema de parcs i jardins		37.270	6,41%		
Xarxa viaria i aparcaments:					
- Viari rodat		46.947	8,07%		
- Carrer de vianants		7.141	1,23%		
- Àrea d'aparcament		12.758	2,19%		
Zona de Serveis Ubranístics	IF1	0	0,00%		
Total sòl de sistemes públics				104.116	17,89%
Zona Residencial Unifamiliar AÏllada	UA1	274.987	47,26%		
Zona Alotjament Turístic	AT1	108.502	18,65%		
Zona Comercial	C2	17.280	2,97%		
Zona de Serveis Platja	SP	25.385	4,36%		
Total zones d'aprofitament				426.154	73,24%
Total sòl urbà				530.270	91,13%
Sistema espai litoral		50.151	8,62%		
Sòl No Urbanitzable de Sistema General		1.457	0,25%		
Total sòl rústic				51.608	8,87%
Total àmbit de la MGOU				**581.878**	**100,00%**

Q2. Qualificació del sòl, segons transcripció sobre cartografia recent

Ara be, la transcripció de les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana del 1990 sobre cartografia recent (veure plànols d'informació *I.19. Planejament vigent. Qualificació del sòl)* comporta una **reducció d'14.892 m²** de la superfície total de l'àmbit (un 2,56%) tal i com es pot comprovar en les taules següents:

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 116

Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor

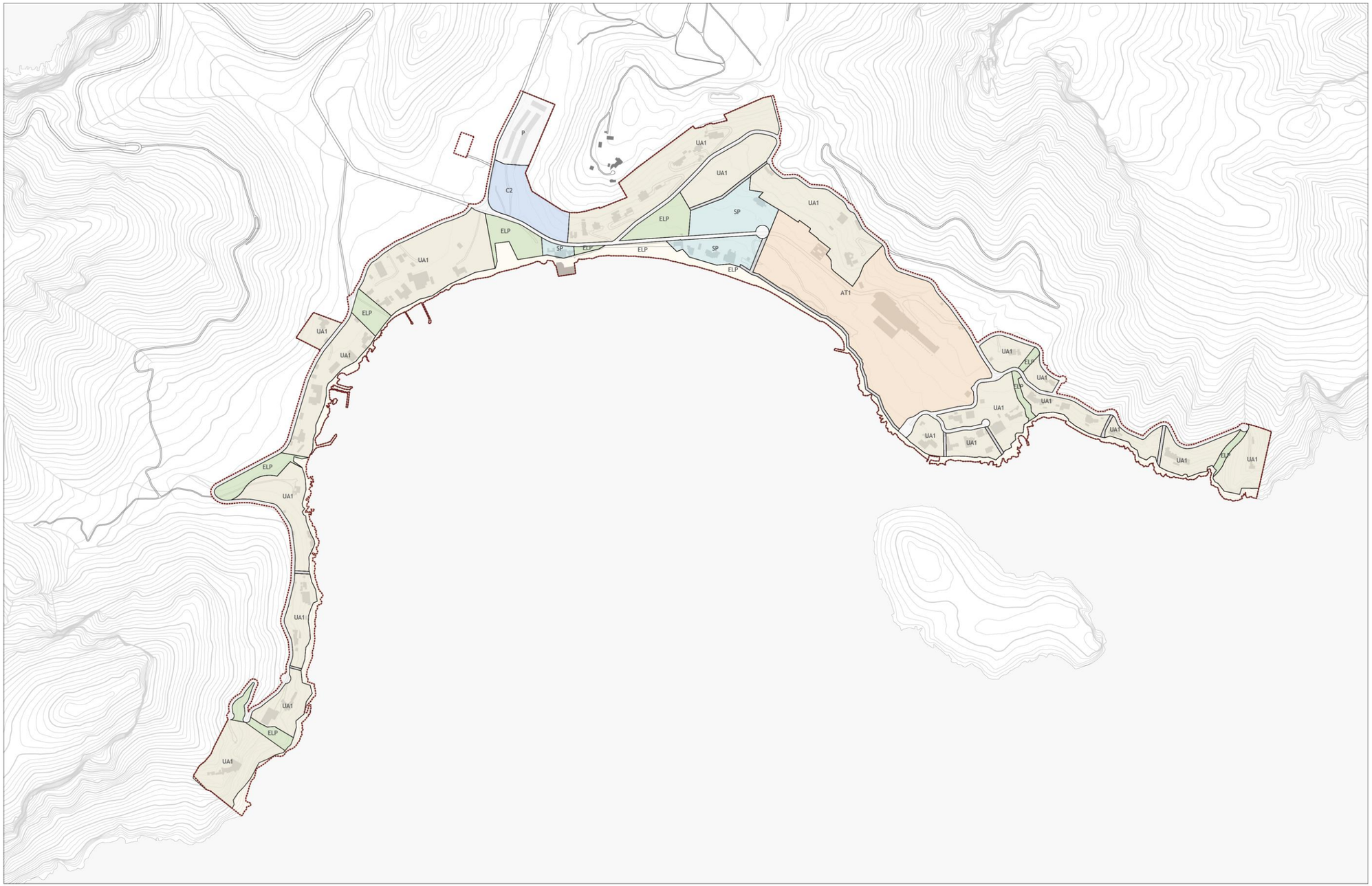
Q2a. Quadre general de la MPGOU a Formentor. Planejament vigent comparativa

0. Dades generals de la MPGOU Formentor		sòl aportat			
1. Dades generals de la MPGOU Formentor					
Sistema de parcs i jardins		-2.160			
Xarxa viaria i aparcaments		66			
Viari rodat					
Carrer de vianants					
Àrea d'aparcament					
Zona de Serveis Ubranístics	IF1				
Total sòl de sistemes públics				-2.094	13,45%
Zona Residencial unifamiliar aïllada	UA1	9.818			
Zona Alotjament turístic	AT1	211			
Zona Comercial	C2	-1.280			
Zona Serveis Platja	SP	-2.945			
Total zones d'aprofitament				5.804	-37,27%
Total sòl urbà				3.710	-23,82%
Sistema espai litoral		-19.283			
Sòl No Urbanitzable de Sistema General		0	0,00%		
Total sòl rústic				-19.283	123,82%
Total àmbit de la MGOU				**-15.573**	**100,00%**

Q3. Comparativa de superfícies entre la Memòria del PGOU/90 i la seva transcripció sobre cartografia recent

A partir d'ara es prendran com a referència les superfícies resultants de la transcripció de les determinacions del PGOU'90 sobre cartografia recent i les comparatives de les superfícies de les alternatives avaluades es faran sobre aquestes (veure apartat 7. Quadres de dades).

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 116



Planejament vigent. Qualificació del sòl

Codi Validació: 45WG2XE-I4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 116

3.9.2. Normes urbanístiques objecte de modificació

Tot seguit es transcriuen els articles de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença del Pla general que estableixen les definicions i les regulacions de les zones urbanístiques incloses dins de l'àmbit d'estudi de la modificació puntual:

Norma 42bis- Espai lliure

Norma 113.- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada.

Norma 114.- Zona de Allotjament turístic.

Norma 115.- Zona de Serveis

Norma 124.- Zona de Serveis Urbanístics

3.9.3. 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.

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 116

3.9.4. Norma 113. Zones Residencial Unifamiliar Aïllada (UA1)

1. Descripció

Inclou àrees destinades a edificacions aïllades dedicades, principalment o exclusivament, a habitatge unifamiliar.

Es tracta, per tant, d'edificacions que se situen lliurement sobre la parcel·la, respectant els retranquejos mínims que estableixen les ordenances particulars.

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

2. Zones

Es distingeixen 10 zones que, amb les següents denominacions i abreviatures, es delimiten als 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

En l'àmbit de Formentor, el sòl residencial està qualificat com Zona Unifamiliar Aïllada 1 (codi, UA1).

Condicions de volum:

Edificabilitat: 0,60 m³/m².

Altura reguladora: 8 m / pb+1.

Ocupació màxima: 20%.

Separació: vial (5 m); fons (5m); lateral (5 m).

Superfície mínima parcel·la: 2.500 m² (les parcel·les edificades són indivisibles).

Ample mínim parcel·la: 30 m.

Determinacions complementàries: S'autoritza un habitatge auxiliar per a manteniment i guarderia de 75 m² de superfície màxima.

Règim d'usos permesos:

Ús residencial – habitatge unifamiliar (Permès despatx professional unit a l'habitatge del titular).

Usos Privats.

157

AGRUPACION DE ZONAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA — USOS PERMITIDOS

ZONAS UA1, UA2, UA3, UA4, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	GRADOS				
		TAMAÑO	SITUACION	NIVEL SONORO TRANSMITIDO	DENSIDAD DE POTENCIA	POTENCIA MECANICA
1 UNIFAMILIAR	3	Todos	Todas	1		
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARIO						
4 HOTELERO						
5 INDUSTRIA						
6 ALMACENES						
7 TALLERES						
8 ADMINISTRATIVO			2 (*)	1		
9 COMERCIAL						
10 APARCAMIENTO DE TURISMOS						
11 SERVICIOS DEL AUTOMOVIL						
12 DOCENTE						
13 SANITARIO ASISTENCIAL						
14 SOCIO-CULTURAL						
15 DEPORTIVO						
16a ESPECTACULOS						
16b SALAS DE REUNION						
16c ACTIVIDADES RECREATIVAS						
16d ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS						
VI ESPECIALES DE SEGURIDAD						
VII INFRAESTRUCTURAS	1,2,3	1	3 4	2 3		
VIII ESPACIOS LIBRES	1,2,3	Todos	-			

(*) Permitido despacho profesional unido a la vivienda del titular.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 116

3.9.5. NORMA 114. ZONA D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC (AT1)

1. Descripció

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

Es localitzen al Port de Pollença, Cala Sant Vicenç i Formentor.

2. Zones

Es distingeixen 6 zones, les denominacions i abreviatures de les quals s'expressen a continuació i es delimiten als plànols d'ordenació del sòl urbà:

Allotjament Turístic 1 ..... AT1

Allotjament Turístic 2 ..... AT2

Allotjament Turístic 3 ..... AT3

Allotjament Turístic 4 ..... AT4

Allotjament Turístic 5 ..... AT5

Allotjament Turístic 6 ..... AT6

...

4. Dotació mínima de solar per plaça

Les zones d'Allotjament Turístic hauran de complir amb els 60 m² de solar per plaça establerts per la Llei 7/1988, de 1 de juny, d'ordenació d'establiments hotelers i allotjaments turístics de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

En l'àmbit de Formentor, el sòl destinat a allotjament turístic està qualificat com a zona d'Allotjament Turístic 1 (AT1).

Condicions de volum:

Edificabilitat: 0,50 m³/m².

Altura reguladora: 12,50 m / pb+3.

Ocupació màxima: -

Separació: -

Superfície mínima parcel·la: Cada unitat de zona, definida en el pla delimitada per vials, espais públics o zones de diferents ordenances, constitueix una parcel·la mínima i per tant indivisible.

Ample mínim parcel·la: -

Determinacions complementàries: Qualsevol ampliació exigirà un Estudi de detall. No podrà situar-se cap edificació en la zona assenyalada en els plans com "no ocupable per l'edificació". La capacitat màxima serà de 550 places (500 places allotjament turístic i 50 places per a personal de servei).

Règim d'usos permesos:

Ús residencial – Residencial col·lectiu hoteler

1.2.3. Usos Públics, Col·lectiu i Privats

161

USOS PERMITIDOS

AGRUPACION DE ZONAS: ALOJAMIENTO TURISTICO

ZONAS: AT1, AT2, AT3, AT4, AT5, AT6

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	GRADOS: TAMAÑO	SITUACION	NIVEL SONORO TRANSMITIDO	DENSIDAD DE POTENCIA	POTENCIA MECANICA
1 UNIFAMILIAR						
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARIO	1,2,3	Todos	1 2,3 4,5	1 2 3		
4 HOTELERO	1,2,3	Todos	1 2,3 4,5	1 2 3		
5 INDUSTRIA						
6 ALMACENES						
7 TALLERES						
8 ADMINISTRATIVO						
9 COMERCIAL						
10 APARCAMIENTO DE TURISMOS						
11 SERVICIOS DEL AUTOMOVIL						
12 DOCENTE						
13 SANITARIO ASISTENCIAL						
14 SOCIO-CULTURAL	1,2,3	Todos	2,3 4	2 3		
15 DEPORTIVO	1,2,3	Todos	2,3 4	2 3		
16a ESPECTACULOS	1,2,3	Todos	2,3 4	2 3		
16b SALAS DE REUNION	1,2,3	Todos	2,3 4	2 3		
16c ACTIVIDADES RECREATIVAS	1,2,3	Todos	4	3		
16d ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS	1,2,3	Todos	1 2,3 4	1 2 3		
VI ESPECIALES DE SEGURIDAD	1	1	2,3 4	2 3		
VII INFRAESTRUCTURAS	1,2	1	2,3 4	2 3		
VIII ESPACIOS LIBRES	1,2,3	Todos	-			

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 116

3.9.6. Norma 115. Zones de Serveis.

1. Descripció

Sota aquesta denominació s'agrupen diverses zones que tenen en comú la seva destinació preferent a usos comercials, artesanals o d'establiments públics.

Se situen a Pollença, a les carreteres de Palma i de Lluc, a la cruïlla de Llenaire i a Formentor.

2. Zones

Es distingeixen tres zones, les denominacions i abreviatures de les quals s'expressen a continuació i es delimiten als plànols d'ordenació del sòl urbà:

Comercial 1 ..... C1

Comercial 2 ..... C2

Serveis Platja ..... SP

Industrial Artesanal ..... IA

En el cas de l'àmbit de Formentor, ens trobem amb dues zones: la zona Serveis Platja (codi SP) i la zona Comercial 2 (codi C2).

3.9.7. Norma 115. Zona de Serveis Platja (SP)

Condicions de volum:

Edificabilitat: 0,60 m³/m².

Altura reguladora: 3,50 m / pb+1 - 6,50 m/ pb+1.

Ocupació màxima: -

Separació: vial (5 m); fons (5 m); lateral (5 m).

Superfície mínima parcel·la: Cada unitat de zona, definida en el pla delimitada per vials, espais públics o zones de diferents ordenances, constitueix una parcel·la mínima i per tant indivisible.

Ample mínim parcel·la: -

Determinacions complementàries: -

Règim d'usos permesos:

Ús terciari – Comercial.

1.2.3. Usos Públics, Col·lectiu i Privats.

AGRUPACION DE ZONAS SERVICIOS PLAYA USOS PERMITIDOS 164

ZONAS SP

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	GRADOS: TAMAÑO	SITUACION	NIVEL SONORO TRANSMITIDO	DENSIDAD DE POTENCIA	POTENCIA MECANICA
1 UNIFAMILIAR						
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARIO						
4 HOTELERO						
5 INDUSTRIA						
6 ALMACENES						
7 TALLERES						
8 ADMINISTRATIVO						
9 COMERCIAL	1,2,3	1	1,2,3 / 4 *	1 / 2		
10 APARCAMIENTO DE TURISMOS						
11 SERVICIOS DEL AUTOMOVIL						
12 DOCENTE						
13 SANITARIO ASISTENCIAL	1,2,3	1	1,2,3 / 4	2 / 3		
14 SOCIO-CULTURAL	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 / 4	2 / 3		
15 DEPORTIVO	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 / 4	2 / 3		
16a ESPECTACULOS						
16b SALAS DE REUNION						
16c ACTIVIDADES RECREATIVAS						
16d ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3 / 4 *	2 / 3		
VI ESPECIALES DE SEGURIDAD						
VII INFRAESTRUCTURAS	1,2,3	1,2	2,3 / 4	2 / 3		
VIII ESPACIOS LIBRES	1,2,3	Todos	-			

* En edificio exclusivo se admite una única vivienda de 150 m2. de superficie máxima.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 116

3.9.8. Norma 115. Zona Comercial 2 (C2)

Condicions de volum:

Edificabilitat: 0,50 m³/m².

Altura reguladora: 6,50 m / pb+1.

Ocupació màxima: 50%.

Separació: vial (5 m); fons (5 m); lateral (5 m).

Superfície mínima parcel·la: Cada unitat de zona, definida en el pla delimitada per vials, espais públics o zones de diferents ordenances, constitueix una parcel·la mínima i per tant indivisible.

Ample mínim parcel·la: -

Determinacions complementàries: -

Règim d'usos permesos:

Ús terciari – Comercial.

1.2.3. Usos Públics, Col·lectiu i Privats.

166

AGRUPACION DE ZONAS COMERCIAL 2 USOS PERMITIDOS

ZONAS C2

USOS PORMENORIZADOS	GRUPOS	GRADOS: TAMAÑO	SITUACION	NIVEL SONORO TRANSMITIDO	DENSIDAD DE POTENCIA	POTENCIA MECANICA
1 UNIFAMILIAR	(Una vivienda por parcela, de superficie máxima 150 m2. para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones)					
2 PLURIFAMILIAR						
3 COMUNITARIO						
4 HOTELERO						
5 INDUSTRIA						
6 ALMACENES						
7 TALLERES						
8 ADMINISTRATIVO	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
9 COMERCIAL	1,2,3	Todos	Todos	2		
10 APARCAMIENTO DE TURISMOS	1,2,3	1,2,3,4	2,3 4,5,6	2 3		
11 SERVICIOS DEL AUTOMOVIL						
12 DOCENTE	1,2,3	1,2	3,4	2		
13 SANITARIO ASISTENCIAL	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
14 SOCIO-CULTURAL	1,2,3	1,2	1,2,3,4	2		
15 DEPORTIVO	1,2,3	1,2	1,2,3,4	3		
16a ESPECTACULOS	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16b SALAS DE REUNION	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16c ACTIVIDADES RECREATIVAS	1,2,3	1,2	1,2 3,4	3 4		
16d ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS	1,2,3	1,2	1,2,3 4	3 4		
VI ESPECIALES DE SEGURIDAD	1	1,2	1,2,3 4	2 3		
VII INFRAESTRUCTURAS	1,2,3	1,2	2,3 4	2 3		
VIII ESPACIOS LIBRES	1,2,3	Todos				

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apolonia.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 116

3.9.9. Norma 124. Zona de Servicios Urbanísticos (IF1)

1. Definició

Aquesta ordenança regula les àrees destinades a infraestructures i serveis urbans al servei de la ciutat, amb independència que tinguin o no una ordenació específica, i comprèn, entre d'altres, els serveis següents: neteja i recollida de residus, abastament d'aigua, clavegueram i depuració d'aigües residuals, emmagatzematge, transformació i distribució d'energia (carburants i energia elèctrica), centrals i instal·lacions tècniques, xarxes i centres de telecomunicacions (telefonia, etc.), i altres serveis anàlegs.

Així mateix, en aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques (molèsties, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable allunyar dels nuclis urbans.

2. Condicions d'edificabilitat

Sense perjudici de les disposicions sectorials específiques que regulin cada matèria, les construccions i instal·lacions hauran d'adequar-se estrictament a les necessitats funcionals del servei que presten.

3. Condicions d'ús

S'admeten únicament els usos d'infraestructures i serveis especials al servei de la ciutat.

De manera excepcional, s'admet l'ús residencial en habitatge unifamiliar, amb una superfície màxima edificable de 150 m², exclusivament vinculat a les funcions de manteniment i vigilància de les instal·lacions.

3.10. Sistemes generals

3.10.1. Sistema d'espais lliures

La distribució dels espais lliures segons el planejament vigent es caracteritza per una forta fragmentació de les zones verdes al conjunt de l'àmbit, amb peces de dimensions reduïdes i disposades majoritàriament com a connexions transversals amb escassa accessibilitat i funcionalitat. D'acord amb la memòria del PGOU de 1990, la superfície total de zones verdes prevista era de 39.430 m²; no obstant això, la seva transposició gràfica a la realitat física actual de Formentor ha permès calcular una superfície efectiva de 37.270 m².-U--na part d'aquestes peces van ser cedides en data 17-06-2021 per part de l'Immobiliària Formentor i, excepte en el cas de la peça central, no compleixen els requisits definits per als espais lliures a l'article 2 de l'Annex I del Reglament de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears, pel que fa a la seva dimensió, accessibilitat i funcionalitat.

D'altra banda, el PGOU vigent no incorpora en la seva normativa una referència explícita al règim del sistema general en aquest àmbit, de manera que la seva gestió resta vinculada al que disposa l'article 42 i 42 bis.

3.11. Serveis

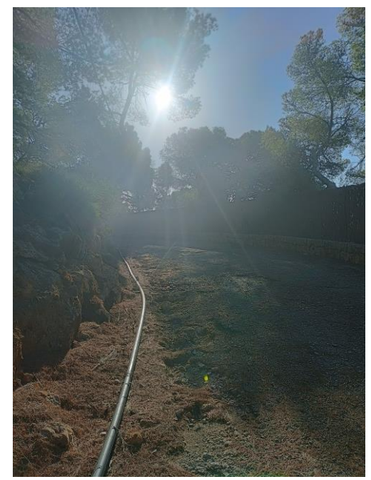
Tal i com ja s'ha especificat en els apartats anteriors, el nucli de Formentor no disposa de les xarxes bàsiques municipals corresponents als serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.

Tot seguit es descriuen les infraestructures de serveis existents dins l'àmbit d'estudi.

3.11.1. Xarxa de subministrament d'aigua

La xarxa d'aigua potable que actualment ofereix subministrament al nucli urbà de Formentor es compon d'una impulsió que bombeja l'aigua, prèviament extreta de pous privats, fins al Mirador del Colomer (Coll de la Creueta), des d'on continua per gravetat fins a una sèrie de dipòsits que donen servei a les parcel·les.

Aquesta compta amb tres dipòsits situats en punts més elevats que la resta de parcel·les, des d'on s'alimenten mitjançant les conduccions, que han de ser objecte de revisió i actualització, per no complir les condicions exigibles a l'actualitat.



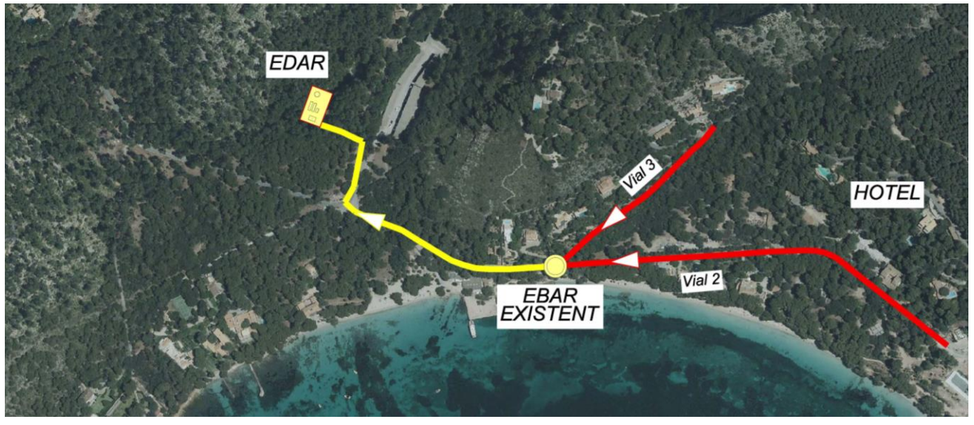
Canonades de la xarxa d'aigua potable, algunes d'elles en desús i a celobert.

3.11.2. Xarxa de sanejament

La infraestructura de sanejament del municipi de Pollença està gestionada per l'Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental (ABAQUA). L'estació de bombeig d'aigües residuals (EBAR) està situada en una zona verda, a la intersecció entre els vials 2 i 3. L'Estació de Depuració d'Aigües Residuals (EDAR) de Formentor, en canvi, es troba fora de l'àmbit del sòl urbà del nucli, a la carretera que porta al Far de Formentor.

Actualment, la parcel·la turística compta amb una xarxa de sanejament existent que discorre pel vial d'accés a l'hotel i per una part del vial superior. Aquesta xarxa s'encarrega de recollir les aigües residuals d'alguns dels habitatges situats al vial 3, així com les aigües de l'hotel, i les condueix per gravetat fins a una estació de bombeig d'aigües residuals (EBAR), des d'on s'impulsen fins a (EDAR).

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 116



Esquema de la xarxa de sanejament existent (en vermell per gravetat i en groc per impulsió).

3.11.3. Xarxa elèctrica

El subministrament elèctric al nucli de Formentor arriba des de la xarxa general del terme municipal de Pollença, amb connexions des de la zona del Port de Pollença.

La xarxa elèctrica de l'àmbit d'estudi es compon tant de línies de baixa com de mitjana tensió subterrànies. Aquesta dona servei al complex hoteler de Formentor, a les residències privades de luxe i també a les instal·lacions de serveis públics, com ara l'aparcament o el punt d'informació.

Xarxa elèctrica de l'àmbit d'estudi.

3.11.4. Xarxa de telecomunicacions

De la mateixa manera que passa amb les instal·lacions elèctriques de baixa tensió les parcel·les de l'àmbit d'actuació actualment disposen del servei de telecomunicacions en estesa aèria, mitjançant pals de fusta des del poble de Pollença.

3.12. Valors mediambientals, paisatgístics i culturals

3.12.1. Medi natural

La platja de Formentor constitueix un àmbit on conflueixen diversos hàbitats naturals —platja i sistema dunar incipient, pinedes litorals, matollar mediterrani, penya-segats rocosos i masses forestals interiors— que, malgrat la presència puntual d'infraestructures i l'elevada pressió d'ús associada a la temporada turística, mantenen una continuïtat ecològica i funcional rellevant. Aquesta connectivitat afavoreix el desplaçament de fauna terrestre i aèria, la dispersió de llavors i el manteniment dels processos ecològics propis dels ecosistemes mediterranis litorals.

La pineda de pi blanc (Pinus halepensis) associada a la franja de platja es connecta amb comunitats de matollar i amb àrees forestals situades a cotes superiors, fet que facilita els moviments d'avifauna forestal, petits mamífers i herpetofauna, especialment en transicions cap a sectors rocosos. Paral·lelament, la presència de penya-segats i illots litorals aporta condicions favorables per a la fauna marina i litoral, i per a flora adaptada a ambients salins i exposats, reforçant la diversitat d'hàbitats i la complementarietat entre ambients costaners i interiors.

En conjunt, la relació entre aquests ambients configura un corredor ecològic natural costa–interior, amb continuïtat cap als sistemes muntanyosos propers —en direcció a la Talaia d'Albercutx i l'entorn del Cavall Bernat— dins l'àmbit del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, contribuint a l'estructura ecològica i paisatgística del sector.

Tanmateix, aquesta connectivitat es veu condicionada per diversos factors d'alteració. La presència de l'Hotel Formentor i d'altres elements associats comporta pressions d'ús i ocupacions que poden provocar fragmentació en la franja litoral. Igualment, la carretera d'accés, amb intensificació del trànsit durant els mesos d'estiu, incrementa la pressió sobre els hàbitats i pot actuar com a barrera parcial per a la fauna terrestre, amb efectes sobre la permeabilitat ecològica. Finalment, la possible presència d'espècies exòtiques invasores pot alterar els equilibris naturals i afectar negativament els components autòctons dels ecosistemes, especialment en àrees pertorbades o associades a jardineria i usos intensius.

3.12.2. Espais Naturals Protegits: Zones LIC i ZEPAS

Mitjançant el Decret 29/2006, de 24 de març, s'amplia la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) i es declaren més zones d'especial protecció per les aus (ZEPAS), incloent el LIC ES5310093 de Formentor (BOIB n. 51 ext., de 06.04.06) que es troba al Nord del sòl urbà objecte d'aquesta modificació de pla. A més, al Sud es troba el LIC de les Badies de Pollença i Alcúdia (ES5310005). Així doncs, aquest sector de sòl urbà es troba comprès entre dues zones LIC i, a més a l'Est, per la ZEPA ES5310094 de Cala Figuera, la qual cosa suposa un entorn d'especials característiques que condicionen qualsevol actuació urbanística com s'analitza en els estudis ambientals que acompanyen aquesta modificació.

El nucli urbà de Formentor constitueix una àrea d'assentament en paisatge d'interès (AAPI) definida a la Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN) i

Codi Validació: 45WC2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 116

delimitada en el plànol 1 “Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic” del Pla Territorial Insular de Mallorca.

Tal i com queden definits a l’article 2 de la LEN, les Àrees d’Assentament dins Paisatge d’Interès són espais destinats a usos i activitats de naturalesa urbana, que es declaren com a tals pels seus valors paisatgístics o per la seva situació.

El cas concret de Formentor aquesta categoria de sòl es justifica per la seva ubicació entre el mar i la Serra de Tramuntana, al bell mig de la Península de Formentor.

S’ha de tenir en compte que el territori que envolta aquest sòl urbà està inclòs en la Xarxa Natura 2000, que és el principal instrument de la Unió Europea per a la conservació de la natura, el qual designa espais per al manteniment d’hàbitats (Lloc d’Importància Comunitària - LIC) i promou espais per a la conservació de les espècies d’aus en el seu hàbitat (Zones d’Especial Protecció per a les Aus – ZEPA)

Incidint en l’anterior, els terrenys rústics que conformen la Península de Formentor estan inclosos en el Pla d’Ordenació de Recursos Naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana. D’altra banda, aquests terrenys estan declarats Paratge Pintoresc mitjançant el Decret 984/1972, de 24 de març, tenint caràcter de Bé d’Interès Cultural (BIC)

3.12.3. Masses arbòries, arbustives i formacions vegetals

L’àmbit d’estudi de Formentor, emmarcat dins el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana i sota una clara influència del medi litoral mediterrani, presenta una cobertura vegetal notable i continuïtat de masses arbrades que configuren un mosaic forestal–matollar amb presència puntual de bosc mixt.

D’acord amb el Mapa de Cobertes del Sòl (SIOSE), aproximadament el 53,90% de la superfície de l’àmbit correspon a coberta forestal, principalment boscos de coníferes i, en menor proporció, boscos de frondoses, segons el detall següent:

Cobertes del sòl (SIOSE)	Superfície (m^2)	Percentatge (%)
- Boscos de coníferes	278.684,03	47,10%
- Boscos de frondoses	40.227,09	6,80%
- Total coberta forestal	318.911,12	53,90%

La unitat forestal predominant és la pineda litoral, amb domini de pi blanc (Pinus halepensis), configurant masses relativament clares i adaptades a l’exposició marítima, especialment en les proximitats de la platja. De manera local, aquestes formacions es presenten en combinació amb alzina (Quercus ilex), configurant transicions cap a estadis de bosc mixt i comunitats més madures en funció de l’orientació, la fondària edàfica i el grau de protecció del vent i l’aerosol marí.

Sota l’estrat arbori, es desenvolupa un sotabosc de matollar litoral amb espècies esclerofil·les i adaptades a la sequera estival i a la salinitat, on s’han documentat, entre d’altres:

- Llentiscle (Pistacia lentiscus)
- Càrritx (Ampelodesmos mauritanica)
- Margalló (Chamaerops humilis)
- Romaní (Rosmarinus officinalis)
- Espernallac (Santolina chamaecyparissus)

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apolenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 116

- Formacions singulars i vegetació associada a usos antròpics

A més de les masses forestals espontànies, cal destacar la presència de masses d'alzinar (Quercus ilex) subjectes a règim de protecció d'acord amb el Decret 130/2001. Paral·lelament, en l'entorn immediat de l'Hotel Formentor i de determinades residències, s'identifica vegetació ornamental i jardineria associada a l'ús, amb presència de tamarius (Tamarix spp.), palmeres (Phoenix i Washingtonia spp.), buguenvíl·lies i hibiscos. Als marges de la carretera es detecten també alineacions i plantacions lineals, principalment de xiprer (Cupressus sempervirens) i baladre (Nerium oleander), que contribueixen a la configuració paisatgística de l'itinerari.

Hàbitats d'interès comunitari

Dins l'àmbit s'identifiquen diversos Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) que inclouen formacions forestals i de matollar:

- 92A0*: Boscos de galeria de Salix alba i Populus alba (prioritari)
- 9340: Alzinars de Quercus ilex i Quercus rotundifolia (no prioritari)
- 9540: Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics (no prioritari)
- 5330: Matolls termomediterranis i predesèrtics (no prioritari)

3.12.4. Elements patrimonials i paisatgístics

La present Modificació incorpora, dins la Memòria informativa, la identificació i caracterització dels elements patrimonials i ambientals rellevants de l'àmbit de Formentor. Aquesta incorporació es realitza amb caràcter informatiu i preventiu, atès que el Catàleg de patrimoni del municipi de Pollença es troba actualment en fase de tramitació i encara no ha estat aprovat definitivament. No obstant això, s'ha considerat necessari avançar-ne el contingut essencial, tant pel que fa als béns culturals catalogats com als jaciments arqueològics i als valors ambientals i paisatgístics, per garantir una adequada integració d'aquests valors en les determinacions de la Modificació.

Bé d'Interès Cultural (BIC): Casa Huarte – Can del Pi

Dins l'àmbit de Formentor destaca la presència de la Casa Huarte – Can del Pi, declarada Bé d'Interès Cultural (BIC) amb categoria de Monument mitjançant acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 12 de juny de 2025, publicat al Butlletí Oficial de les Illes Balears. Es tracta d'una residència unifamiliar d'arquitectura contemporània, construïda originalment l'any 1960 pels arquitectes Javier Carvajal i José María García de Paredes, i ampliada l'any 1969 per Francisco Javier Sáenz de Oíza.

El valor patrimonial de la Casa Huarte rau tant en la seva qualitat arquitectònica excepcional, representativa de l'arquitectura moderna del segle XX, com en la integració radical amb el paisatge litoral, fins al punt que edificació, vegetació, topografia, terrasses i molls constitueixen un conjunt indivisible. L'arbrat existent forma part inherent del projecte arquitectònic i és considerat element protegit del bé.

Jaciments arqueològics

La Carta Arqueològica identifica dos jaciments arqueològics dins l'àmbit de la Modificació, que s'han incorporat a la Memòria informativa a partir de les fitxes preparades per al futur Catàleg municipal.

Jaciment arqueològic – Pàrquing de l'Hotel Formentor: situat en sòl urbà, correspon a un jaciment arqueològic amb restes d'habitació i presència de material ceràmic, actualment parcialment ocupat per un aparcament. La seva localització requereix una especial cautela en qualsevol actuació futura, garantint la preservació del subsol i la documentació prèvia de possibles restes.

Jaciment arqueològic – El Mollet: localitzat a l'àmbit litoral, en sòl urbà i en contacte directe amb el domini públic marítim-terrestre, correspon a un jaciment amb restes d'habitacions, actualment en estat de desús. La seva posició a la franja costanera li atorga un elevat interès patrimonial i paisatgístic, i fa necessari extremar les mesures de protecció davant possibles actuacions en l'entorn immediat

Àrea d'Assentament en Paisatge d'Interès (AAPI) de Formentor

L'àmbit de Formentor constitueix una Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès (AAPI), d'acord amb la Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN), i es troba delimitat al Pla Territorial Insular de Mallorca. Aquesta qualificació es justifica per la seva ubicació estratègica entre el mar i la Serra de Tramuntana, en un entorn de gran qualitat escènica caracteritzat per pinedes frondoses, la relació visual directa amb l'Hotel Formentor i la continuïtat paisatgística amb els espais naturals circumdants.

Cal destacar que els terrenys rústics que envolten el sòl urbà formen part de la Xarxa Natura 2000 (LIC i ZEPA) i estan inclosos en el Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana, així com declarats Paratge Pintoresc amb caràcter de Bé d'Interès Cultural mitjançant el Decret 984/1972. Aquest context territorial és el que fonamenta la necessitat d'establir criteris específics de protecció ambiental i d'integració paisatgística.

La fitxa ambiental del Catàleg identifica com a elements destacats a conservar el paisatge natural existent, les perspectives visuals llunyanes i immediates, els molls, la massa arbòria i la vegetació en general. Les intervencions admissibles resten condicionades a la presentació de projectes d'integració paisatgística, a la limitació de l'impacte visual de les edificacions, al manteniment de la vegetació existent, a l'ús de cromatismes integrats en la gamma de terres i pedres, i a criteris compositius que reforcin la relació amb el paisatge litoral, especialment en les façanes orientades al mar.

Codi Validació: 45WC2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 36 de 116

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENT D'ORDENACIÓ

4.1. Objectius de la proposta de modificació

La modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença en l'àmbit urbà de Formentor, respon a la necessitat de regularitzar el desenvolupament urbanístic existent i adequar el planejament vigent als objectius de protecció i integració paisatgística, en coherència amb la singularitat ambiental i els valors territorials que caracteritzen aquest espai costaner.

En aquest sentit, els objectius que guien les propostes d'aquesta modificació són els següents:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. El projecte de la modificació

4.2.1. Resum de les alternatives considerades

D'acord amb els objectius formulats prèviament, l'esborrany del pla associat a la Declaració Inicial Estratègica va analitzar diverses alternatives d'ordenació, atenent simultàniament la necessitat de dotar l'àmbit dels serveis urbans i de les infraestructures imprescindibles per consolidar-lo com a sòl urbà consolidat, així com de regularitzar la situació de les parcel·les existents i garantir-ne el compliment dels requisits per a ser qualificades com a solars, tot preservant l'elevat valor paisatgístic de l'àmbit.

Es presenta un resum de les diverses alternatives d'ordenació analitzades, així com la justificació de l'elecció de l'alternativa finalment adoptada i desenvolupada en el present document de Modificació puntual del PGOU de Pollença a l'àmbit de Formentor.

• **Alternativa 0.**

Aquesta alternativa proposa mantenir la situació del planejament actual, amb una estructura fraccionada dels espais lliures, un espai comercial sobredimensionat pel model actual dels usos, una accessibilitat restringida de l'espai, i un pes excessiu dels límits que no garanteixen una percepció completa del paisatge de Formentor. Alhora, la vialitat no té estructura, i menys encara en relació a l'espai públic. No hi ha una regulació coherent amb la protecció ni al Domini Públic Hidràulic ni al Domini Públi Maritimo Terrestre.

• **Alternativa 1**.

Aquesta alternativa planteja donar resposta a les mancances detectades en el planejament vigent mitjançant les actuacions següents:

- Ordenar els espais lliures, configurant una porta d'arribada estructurada i d'escala suficient a l'àmbit de Formentor.

- Resoldre la mobilitat, establint una jerarquia viària que prioritzi els recorreguts que garanteixen una percepció del paisatge coherent amb la bellesa i singularitat de l'entorn, i assegurant la continuïtat de les connexions amb el front marítim interior a través dels carrers per als vianants i de les zones de servitud del Domini Públic Hidràulic (classificades com a sistema hidrogràfic, codi H).

- Revisar les edificacions existents i les seves ampliacions, ajustant les condicions d'ordenació dels volums edificables de les diferents zones (UA1, AT1 i SP) i els usos que s'hi admeten, per tal de garantir-ne la coherència amb els criteris ambientals, paisatgístics i normatius que regeixen l'àmbit.

• **Alternativa 2**.

Aquesta alternativa parteix de les accions establertes en l'alternativa 1 a les que s'hi afegeixen condicionants més estrictes en relació a la protecció del paisatge, especialment la relacionada amb la reducció de la pressió edificatòria en general i l'establerta en relació amb la vialitat i el front costaner, en particular. En concret s'hi afegeixen les accions següents:

- Regular l'edificabilitat de la zona residencial unifamiliar aïllada, limitant el volum per parcel·la i eliminant la determinació complementària que autoritza un habitatge auxiliar per parcel·la;

- Establir mesures d'integració paisatgística dels volums edificables que garanteixin la seva adequada inserció en l'entorn, com ara la delimitació de l'àmbit on es permet la implantació de l'edificació;

- Protegir i fomentar la presencia de vegetació autòctona (principalment pins, sabines i ullastres), que actuïn com a pantalla natural que contribueix a la integració paisatgística de les edificacions; i

- Revisar la regulació de tanques a l'espai públic, per assegurar la qualitat dels itineraris, mantenint l'ús i el gaudi de l'espai privat, i evitant la restricció de les visuals al mar des de l'espai públic.

De les alternatives analitzades, aquesta Modificació aposta per l'opció que presenta una millor adequació als objectius definits en l'apartat anterior d'aquesta Memòria. En conseqüència, el present document desenvolupa aquesta alternativa, que es considera òptima per a l'àmbit de Formentor per les raons que s'exposen a continuació:

• **Dotació de serveis urbanístics bàsics**: Permet dotar l'àmbit dels serveis urbanístics bàsics públics, tal com es defineixen a l'article 22 de la LUIB, amb l'objectiu de possibilitar-ne la classificació com a sòl urbà consolidat.

• **Eficiència en l'ordenació del sòl**: Facilita una ordenació racional i eficient del sòl urbà consolidat, constituint l'alternativa que millor minimitza el consum de sòl amb alt valor ambiental i paisatgístic. Així mateix, garanteix la possibilitat de materialitzar el potencial edificatori seguint les determinacions específiques de caràcter paisatgístic.

Codi Validació: 45W/C2XEJ4Z4OKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 116

• **Reordenació dels espais verds**: Proposa la reorganització dels espais lliures disgregats previstos en el planejament vigent, amb l'objectiu de concentrar-los en unes zones verdes centrals. Aquesta requalificació permet generar una nova centralitat funcional d'ús públic, amb vocació estructuradora de l'àmbit.

• **Reducció de la pressió edificatòria**: Disminueix el volum construït total de l'àmbit a l'establir una volumetria màxima per parcel·la residencial i elimina la possibilitar que estableix el planejament vigent d'edificar un segon habitatge.

• **Definició de mesures d'integració paisatgística**: Proposa l'establiment de condicions d'edificació que redueixi la implantació de noves construccions en aquells punts considerats ambientalment i paisatgísticament més sensibles, amb l'objectiu de preservar la integritat visual del paisatge i garantir la conservació dels valors ecològics de la costa.

4.2.2. La proposta d'ordenació

A continuació s'exposa i es justifica la proposta definida en el present document, que estableix l'ordenació urbanística de l'àmbit i concreta els criteris i determinacions necessaris per a la seva adequada execució. A aquests efectes, el document sintetitza els objectius de la Modificació, descriu les principals mesures d'ordenació i de gestió que ha de permetre la regularització i la millora de les condicions urbanes, ambientals i paisatgístiques de l'àmbit de Formentor

De manera resumida, la proposta recull el contingut següent:

La present Modificació puntual del PGOU de Pollença s'emmarca en la necessitat d'actualitzar i adaptar l'ordenació vigent a la realitat física i jurídica de l'àmbit costaner de Formentor, un sector singular que, malgrat la seva consolidació edificatòria, no disposa encara dels serveis urbanístics bàsics públics exigibles. En coherència amb la classificació general del terme municipal, l'àmbit objecte de la Modificació es correspon principalment amb sòl urbà sense urbanització consolidada (SUsuc), d'acord amb el règim establert a la disposició transitòria onzena de la LUIB, fet que justifica la necessitat de completar i ordenar les infraestructures i serveis per assolir la condició de solar.

En aquest context, la proposta defineix un marc normatiu i d'ordenació que permeti regularitzar i completar la urbanització del nucli, garantint el funcionament dels serveis bàsics, la millora de la xarxa viària i l'accessibilitat universal, així com l'obtenció efectiva de sòls destinats a sistemes públics. A aquests efectes, la Modificació actualitza i integra en la Normativa urbanística les determinacions específiques aplicables a l'àmbit, mitjançant l'ajust i la revisió de les normes relatives a espais lliures, zones residencials, serveis, allotjament turístic i, especialment, a les condicions de gestió i urbanització de Formentor, mantenint vigents les determinacions del PGOU no modificades que continuen essent d'aplicació directa.

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

Un dels eixos principals de la Modificació és la millora del sistema viari i de la mobilitat interna, condicionada per una topografia complexa i per la presència de formacions rocoses i murs de pedra que defineixen seccions variables. La proposta adopta criteris de racionalització i mínima alteració del medi, plantejant una secció de referència coherent amb el planejament, però adaptada a les condicions concretes de cada tram, i incorporant mesures per afavorir l'accessibilitat a peu, l'ús del transport col·lectiu i la contenció de la pressió del vehicle privat, especialment en l'entorn de l'aparcament i dels accessos a la platja.

A nivell de gestió urbanística, la Modificació aborda una situació històricament complexa, marcada per l'absència d'instruments efectius que permetessin executar les cessions i completar les infraestructures. Amb aquesta finalitat, es proposa una estructura de gestió basada en un Polígon d'Actuació d'urbanització (UA 0A), destinat a garantir l'execució coordinada de les obres generals de serveis i urbanització, i en tres Unitats d'Actuació de reordenació urbana (UA 01, UA 02 i UA 03) orientades a concentrar i obtenir sòls d'espai lliure, reforçar la centralitat del sistema verd i assegurar la implantació d'infraestructures estratègiques, tot garantint un repartiment equitatiu de càrregues i beneficis.

Finalment, la proposta es planteja com una reordenació del sòl ja classificat, sense incorporar processos de creixement, i amb una clara orientació a reforçar el caràcter ambiental i paisatgístic de Formentor. En termes globals, la Modificació incrementa la superfície destinada a sistemes públics i ajusta la distribució de determinades qualificacions per millorar la funcionalitat urbana, mantenint la coherència amb els valors del lloc i amb els objectius de sostenibilitat, accessibilitat i protecció del medi que han d'orientar l'execució futura de l'urbanització.

4.2.3. La Classificació del sòl

Com s'ha definit a la Memòria d'informació, el sòl del terme municipal de Pollença es classifica, a efectes urbanístics, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic. Els sòls inclosos en la present Modificació puntual, atenent la naturalesa jurídica de les determinacions que estableix el mateix planejament, es classifiquen de la manera següent:

— **Sòl urbà** (SU) i, dins d'aquest, en la categoria de sòl urbà sense urbanització consolidada (SUsuc). Aquesta categoria correspon als sòls que, per la seva situació i d'acord amb el que regula la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), pel que fa al règim del sòl urbà classificat en el planejament general, no disposen dels serveis urbanístics bàsics.

Aquests sòls urbans, en la mesura que no compleixen les condicions relatives a la dotació dels serveis urbanístics bàsics a què fa referència l'article 22 de la LUIB, tenen la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

En conseqüència, la proposta de la present Modificació desenvolupa les condicions necessàries perquè el sòl urbà sense urbanització consolidada de Formentor pugui assolir el règim propi del sòl urbà, mitjançant la compleció i ordenació dels serveis urbanístics bàsics.

— **Sòl rústic**, que es correspon amb aquells terrenys que la present MPGOU preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen, en funció dels seus valors agrícoles, forestals, ramaders, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, així com de la seva contribució a la defensa de la fauna i la flora i al manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.

S'inclouen igualment dins aquesta classe de sòl el Sistema General en sòl rústic corresponent a la depuradora, així com el Sistema Marítim, que integra els espais afectats pel domini públic marítim-terrestre, d'acord amb l'article 4.2.a) de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que estableix que:

> *"1. L'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl s'efectuarà mitjançant els instruments de planejament general, d'acord amb el que disposen les lleis i els instruments d'ordenació territorial.*
>
> *2. En tot cas s'inclouran en sòl rústic:*

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 116

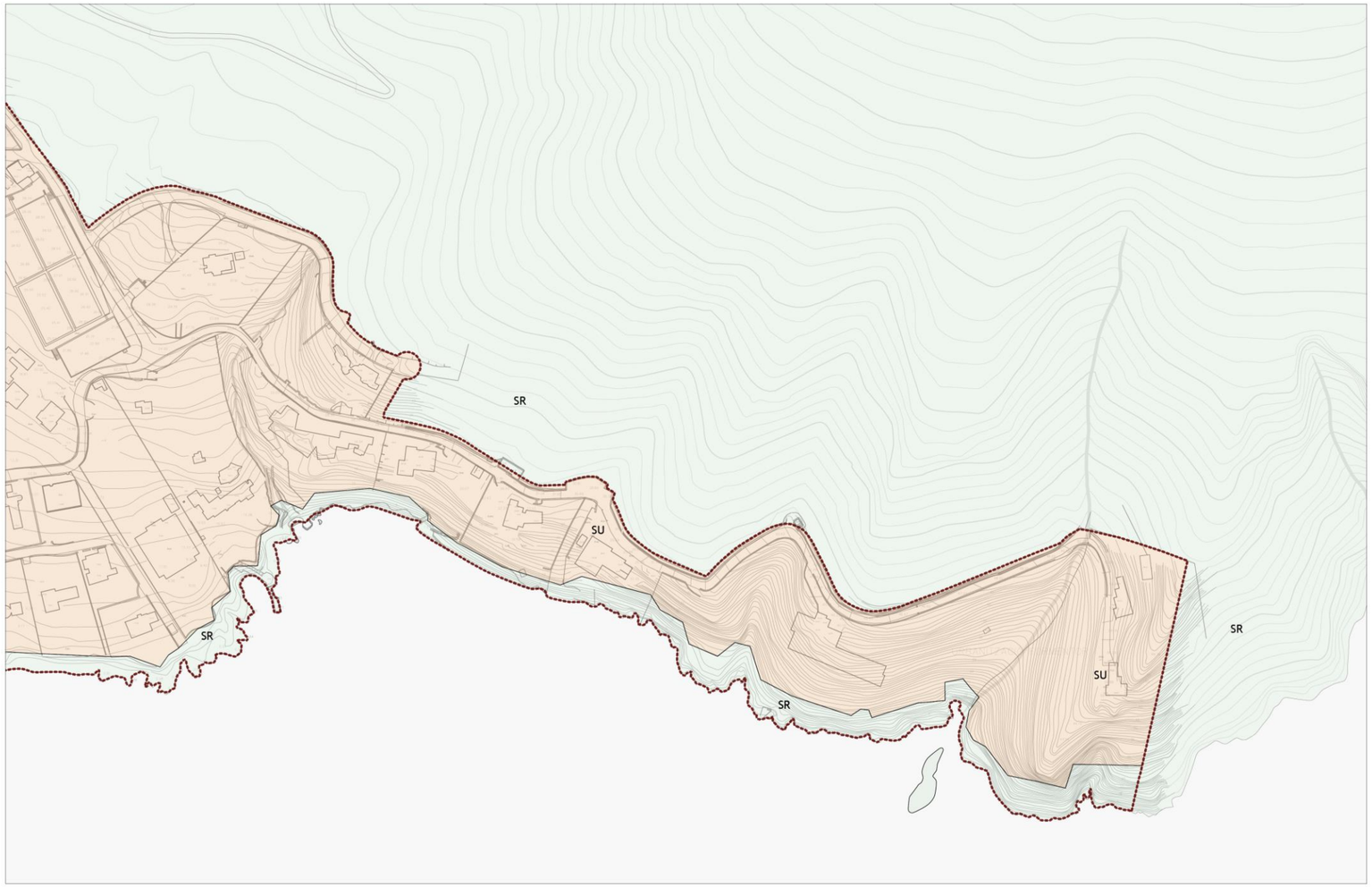
a) El domini públic marítim-terrestre i hidràulic, d'acord amb la legislació específica."

Cal, per tant, destacar que, com a conseqüència dels ajustos de la proposta a la realitat física i a la normativa vigent, es produeix una variació en la proporció de sòl urbà i sòl rústic entre el planejament vigent i el planejament proposat.

Planejament vigent		
Sòl Urbà	530.270	91,13%
Sòl Urbanitzable	0	0,00%
Sòl Rústic	51.608	8,87%
Total àmbit mod. PGOU	**581.878**	100,00%

Modificació PGOU		
Sòl Urbà	527.007	90,57%
Sòl Urbanitzable	0	0,00%
Sòl Rústic	54.871	9,43%
Total àmbit mod. PGOU	**581.878**	**100,00%**

Planejament vigent i proposat: quadres classificació del sòl



Planejament proposat: classificació del sòl

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 116

4.2.4. La qualificació del sòl

La Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) a l'àmbit urbà de Formentor introdueix ajustos en diverses determinacions del planejament vigent, mitjançant la modificació de normes que regulen les qualificacions del sòl pròpies de l'àmbit, les quals es recullen i s'actualitzen en la Normativa urbanística del present document.

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

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

Cal destacar que existeixen igualment determinacions del PGOU vigent no reproduïdes en la Normativa urbanística de la present Modificació, però que són d'aplicació directa en allò que no resulti modificat, i que, per tant, es mantenen vigents. S'hi inclouen:

Norma 124. Zona de Serveis Urbanístics (IF1).

Norma 153.2. Sòl no urbanitzable de sistemes generals.

Norma 175. Sòl no urbanitzable d'especial protecció: zona de monts, àrees rocoses i zones humides.

El PGOU identifica tres qualificacions amb aprofitament urbanístic a l'àmbit de Formentor, les determinacions de les quals s'han adaptat a la nova proposta d'ordenació.

Zona Residencial Unifamiliar Aïllada (UA1)

A Formentor aquesta zona s'identifica amb l'abreviatura UA1 i comprèn les àrees destinades a habitatge unifamiliar aïllat.

Zona d'Allotjament Turístic (AT12-1)

Aquesta zona es destina a allotjament temporal mitjançant instal·lacions hoteleres i usos annexos complementaris, i a Formentor s'identifica com a AT12-1. Correspon a la parcel·la ocupada per l'Hotel Formentor.

Zona de Serveis de Platja (SP)

Aquesta zona s'agrupa sota la denominació general de "zona de serveis" i, a Formentor, s'identifica específicament com a Serveis de Platja (SP). Es destina preferentment a usos comercials, artesanals o d'establiments públics, d'acord amb les determinacions del planejament.

Pel que fa als sistemes d'ús públic, aquests inclouen els espais i les infraestructures necessàries per al funcionament general de l'àmbit:

Sistema d'Espais Lliures Públics

L'ús principal correspon a activitats d'esbarjo en zones lliures d'edificació. A Formentor es distingeixen les tipologies següents:

Parcs i jardins (V): destinats al descans i l'esbarjo de la població, seran urbanitzats amb la finalitat de garantir la presència de bancs, recorreguts accessibles, zones d'ombra, senyalització i punts d'informació.

Zona marítima (M): inclou platges, costes i sòls integrats en la zona marítim-terrestre.

Espais de protecció paisatgística (PP): Espais que s'han de mantenir lliures d'edificació, respectant el conjunt del paisatge de Formentor i destinats a l'ús social i de lleure. S'han d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització associats a l'espai lliure i s'ha de mantenir, sempre que sigui funcionalment possible, la coberta vegetal autòctona o existent.

Sistema viari i aparcaments

El sistema viari es defineix segons el seu ús principal, amb l'objectiu que la urbanització sigui coherent i funcional:

Carrers urbans (Cu): destinats a garantir l'accessibilitat en vehicle a les edificacions.

Carrers cívics (Cc): destinats prioritàriament al passeig de vianants.

Espais de reserva de carrers (Cr): espais associats a la vialitat en què inicialment no es preveu la seva urbanització, amb la finalitat de mantenir el seu estat natural, i que es consideren com a reserva de sòl públic per a necessitats futures.

Espais d'aparcament (Cp): espais destinats a aquesta finalitat com a dotació col·lectiva de l'actuació.

4.2.5. Index d'ús residencial i turístic

D'acord amb la norma 7, apartat 5, del Pla Territorial Insular de Mallorca, el planejament general ha de limitar la capacitat poblacional màxima dels nuclis mitjançant l'establiment d'un índex d'ús residencial, turístic o mixt. En aquest sentit, s'incorpora la citació literal següent:

Norma 7.5 Ubicació del creixement i intensitat d'ús residencial, turístic o mixt (ED)

En sòl urbà, limitar la capacitat màxima poblacional mitjançant l'establiment d'un índex d'ús residencial, turístic o mixt de tal manera que els nuclis urbans consolidats mantenguin el seu propi tipus edificatori tradicional i es garanteixi l'adequat equilibri entre la població màxima servida i les dotacions d'equipaments, espais lliures, aparcaments i altres serveis urbanístics.

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

- Zona Residencial Unifamiliar Aïllada (UA1): ús residencial unifamiliar, amb una intensitat màxima d'un habitatge per parcel·la. Aquesta regulació comporta una reducció respecte de la previsió del PGOU vigent, atès que es passa d'una densitat de dos habitatges per parcel·la a un habitatge per parcel·la.

- Zona d'Allotjament Turístic (AT1): intensitat d'ús definida per un estàndard de 360 m² per plaça, amb un límit màxim de 300 places.

Codi Validació: 45WG2XE-I4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 116

Planejament proposat: qualificació del sòl

Codi Validació: 45WG2XEJ424QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 116

4.2.6. La dotació d'una xarxa viaria accesible

La proposta de millora del sistema viari de l'àmbit de Formentor parteix de l'anàlisi detallada de l'estat actual de la vialitat i dels seus condicionants topogràfics, ambientals i constructius, recollida a la memòria informativa i als plànols I.14. Grau d'urbanització. L'àmbit es caracteritza per una estructura viària única, sense continuïtat amb la xarxa exterior i amb seccions variables fortament condicionades per la topografia accidentada, les formacions rocoses, els escarpats i els murs de pedra existents.

A partir d'aquesta lectura, la proposta adopta un criteri de racionalització, sostenibilitat i mínima alteració del medi, definint una secció viària de referència coherent amb el planejament vigent, però adaptada a les condicions concretes de cada tram. La intervenció prioritza la millora de l'accessibilitat i de la funcionalitat del vial existent, preservant els elements paisatgístics i ambientals de major valor, regulant la pressió del vehicle privat i reforçant el paper del transport col·lectiu i de l'accessibilitat per als vianants.

Amb aquesta lectura del sistema viari, continguda a la memòria informativa i als plànols I.14. Grau d'urbanització (sèrie de 5 fulls), s'identifiquen diverses situacions que condicionen la proposta de millora de l'accessibilitat i de la funcionalitat de la vialitat. En aquest sentit, el sistema viari existent s'adapta a les condicions específiques de cada punt, fet que comporta una amplada variable del vial, amb trams que no assoleixen les dimensions establertes per la normativa del planejament vigent.

La present Modificació recull la visió projectual del planejament vigent, que defineix un vial de 8 metres d'amplada al llarg de tot l'àmbit, però l'adapta a les situacions concretes descrites, atenent als condicionants topogràfics, ambientals i constructius existents. Amb un criteri de racionalització i sostenibilitat, i amb l'objectiu de no alterar de manera significativa l'entorn ambiental de Formentor, s'ha optat per no ampliar el vial en aquells trams on aquest limita amb formacions rocoses o amb pendents molt acusades. En aquests casos, una ampliació comportaria una alteració abrupta del terreny, contrària a l'objectiu principal del Pla, que és minimitzar l'impacte sobre l'àmbit tractat.

Així mateix, el futur projecte d'urbanització haurà de tenir en compte la presència d'arbrat existent al llarg del traçat, integrant-lo en la definició final del vial i preservant-lo sempre que sigui possible.

El treball realitzat en el marc d'aquesta Modificació ha permès identificar diverses situacions tipus del viari, necessàries per avaluar les possibles solucions d'adequació i ampliació del vial existent, sempre d'acord amb el criteri de reduir al mínim l'alteració del territori. Aquestes situacions responen a tipologies habituals a l'àmbit, com ara formacions rocoses i escarpats abruptes amb mur de pedra baix o formacions rocoses suaus i escarpats suaus amb muret de pedra o reixa metàl·lica.

En aquest mateix sentit, la proposta preveu mantenir aquells murs de pedra que presenten un bon estat de conservació i un adequat tractament paisatgístic, especialment en els trams amb forts desnivells, on aquests elements compleixen també una funció estructural i de seguretat.

Cal destacar igualment la presència de l'àrea d'aparcament associada a la platja de Formentor, ja descrita a la memòria justificativa. La present Modificació no preveu l'ampliació de l'aparcament, atès el seu paper com a element de contenció de la pressió antròpica sobre l'àmbit, en un context especialment sensible des del punt de vista ambiental. L'estacionament a la platja de Formentor es troba fortament regulat i limitat, especialment durant la temporada alta, amb l'objectiu de reduir la pressió sobre l'àmbit de la Xarxa Natura i del Parc Natural de la Serra de Tramuntana.

No obstant això, sí que es preveu la millora de l'àrea d'aparcament pública existent, amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic de l'ocupació de l'espai per part dels vehicles motoritzats. Aquest tractament haurà d'incorporar mesures com la millora de la permeabilitat del paviment i l'adequació de les marquesines, afavorint una millor integració en l'entorn.

A l'àmbit d'estudi discorren diversos torrents innominats, que convergeixen especialment a la zona de l'aparcament de la platja de Formentor, entre els quals destaca el Torrent des Estanyol. En conseqüència, el tractament d'aquest àmbit haurà de garantir la preservació del funcionament hidrològic natural, evitant afeccions sobre els cursos d'aigua.

És objectiu del Pla la limitació de l'ús del vehicle privat, no només mitjançant el control de la capacitat de l'aparcament, sinó també a través de la potenciació del transport col·lectiu com a estratègia clau per reduir la pressió sobre el medi natural i l'àmbit protegit de la Serra de Tramuntana. En aquest sentit, la Modificació preveu un espai específic i millorat per a la parada d'autobusos, amb una connexió directa amb el principal accés públic a la platja.

Finalment, pel que fa a l'accessibilitat per als vianants, es distingeixen dos accessos principals a la platja. L'accés principal es correspon amb l'àmbit de la parada d'autobús i concentra diversos serveis vinculats a l'ús de la platja, regulats a nivell de normativa urbanística. El segon accés se situa a l'extrem est de la parcel·la de l'Hotel Formentor i es connecta amb el vial de Formentor i amb el camí corresponent al pas públic definit per la Llei de Costes, en correspondència amb l'Hotel Formentor.

Ateses les mancances del recorregut existent, caldrà preveure millores per garantir l'accessibilitat universal del camí, així com una adequada relació visual i paisatgística entre l'espai públic i les parcel·les privades adjacents. Les tanques que delimiten amb la zona marítim-terrestre (ZMT) hauran de ser transparents o vegetals en tota la seva alçada fins a un metre, cuidant especialment la seva integració paisatgística des de la visió marítima.

L'article 6 de la Llei 8/2017 estableix que els instruments de planejament han d'incorporar determinacions de caràcter detallat relatives a les mesures pertinents per garantir l'accessibilitat universal. En aquest sentit, l'ordenació urbanística proposada en la present MPGOU preveu la creació d'espais lliures de dimensió suficient que permetin configurar una cadena d'accessibilitat efectiva, facilitant la implantació de recorreguts accessibles i adaptats perquè qualsevol persona hi pugui circular amb seguretat, autonomia i confort.

Així mateix, la proposta preveu la millora de la xarxa viària existent, amb circulació de vehicles, mitjançant l'ampliació puntual de la secció viària, sempre que les condicions ambientals i físiques de l'entorn ho permetin, amb la finalitat d'afavorir la posterior implantació d'itineraris accessibles i prioritzar la mobilitat a peu.

El Projecte d'Urbanització concretarà amb el nivell de detall necessari les característiques de l'espai públic (geometries, pendents, secció, paviments, encreuaments i elements de guiament), i es garantirà el compliment de la normativa que desenvolupa la Llei 8/2017, en particular:

- el Decret 1/2023, pel qual es regula l'accessibilitat universal en els espais d'ús públic, i
- l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

Així mateix, es tindrà en compte el contingut de la legislació estatal d'aplicació recollida a l'Annex 2 del Decret 1/2023.

Finalment, es donarà compliment a l'article 3 de l'Annex I del RLUIB, en allò que resulti aplicable, en relació amb les condicions d'ordenació i execució de l'espai públic i les mesures necessàries per garantir l'accessibilitat universal.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 116

4.2.7. La generació de zones verdes centrals

La distribució dels espais lliures segons el planejament vigent es caracteritza per una forta fragmentació de les zones verdes al conjunt de l'àmbit, amb peces de dimensions reduïdes i disposades majoritàriament com a connexions transversals amb escassa accessibilitat i funcionalitat. D'acord amb la memòria del PGOU de 1990, la superfície total de zones verdes prevista era de 39.430 m²; no obstant això, la seva transposició gràfica a la realitat física actual de Formentor ha permès calcular una superfície efectiva de 37.270 m².

La proposta de la present Modificació planteja una reordenació del sistema d'espais lliures, tant pel que fa a la seva distribució com a la seva quantificació, amb l'objectiu de millorar-ne la funcionalitat, l'accessibilitat i la continuïtat ecològica. En aquest sentit, la superfície total computable de zona verda ascendeix a 42.769 m², desglossada en:

- 36.576 m² corresponents al sistema de parcs i jardins, i
- 6.193 m² corresponents al sistema de protecció paisatgística.

Aquesta superfície és significativament superior tant a la considerada a la memòria justificativa del planejament de 1990 (39.430 m²) com a la superfície efectivament grafiada (37.270 m²) en l'adaptació del pla a la cartografia i a l'estat actual de l'àmbit.

D'acord amb l'article 60 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, relatiu a la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes,

> *"la modificació de figures del planejament urbanístic que tengui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat."*

En el cas que ens ocupa, la Modificació comporta una nova distribució de les zones verdes, un increment net de la superfície i la determinació d'un nou sistema d'espai lliure corresponent al sistema de protecció paisatgística. En conseqüència, la present Modificació compleix sobradament les exigències legals relatives al manteniment de la superfície, atès que s'ha acreditat que aquesta no només es manté, sinó que s'incrementa respecte del planejament vigent.

La nova distribució i centralització de les zones verdes s'ha definit partint del criteri que totes les superfícies qualificades com a zona verda pel planejament vigent de 1990, que van ser objecte de cessió i que, a dia d'avui, s'han incorporat al patrimoni públic, han d'integrar-se en el còmput global del sistema d'espais lliures de l'àmbit, en tant que constitueixen dotacions urbanístiques legalment establertes i efectivament consolidades en execució de l'ordenació vigent, i es mantenen adscrites al patrimoni públic de l'àmbit.

Aquest increment de superfície va acompanyat d'una millora substancial de la funcionalitat del sistema d'espais lliures: les zones verdes, que en el planejament vigent apareixien distribuïdes de manera fragmentada al conjunt de l'àmbit, es concentren ara a la part central, permetent la configuració d'un espai verd continu amb una accessibilitat més eficient per a la població resident i usuària (en vehicle privat i en transport col·lectiu) i afavorint, alhora, la continuïtat ecològica mitjançant la proximitat i la relació funcional entre les diferents peces d'espai lliure.

Cal esmentar també la *Disposició transitòria tercera. Proporció d'espais lliures a determinats nuclis* de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, que, respecte als sistemes d'espais lliures, estableix que:

> *"La proporció no pot ser inferior a 5 m² per habitant. En cap cas no es pot disminuir la superfície dels espais lliures públics existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei. Als efectes de ser computables per al compliment de l'estàndard, els espais lliures públics han de formar part d'un sistema coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a què serveix."*

També en aquest cas la proposta compleix aquest criteri, tant per l'augment de la superfície total d'espais lliures, com per la millora de la seva coherència, accessibilitat i centralitat.

D'acord amb l'article 2 de *l'Annex I - Disposicions en matèria de qualitat urbana, usos del sòl i sobre les condicions de la xarxa viària* del Reglament de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears, les reserves de sòl per a espais lliures que prevegi el planejament urbanístic es divideixen en diferents categories, entre les quals es troben presents en la Modificació del PGOU de Pollença a l'àmbit de Formentor:

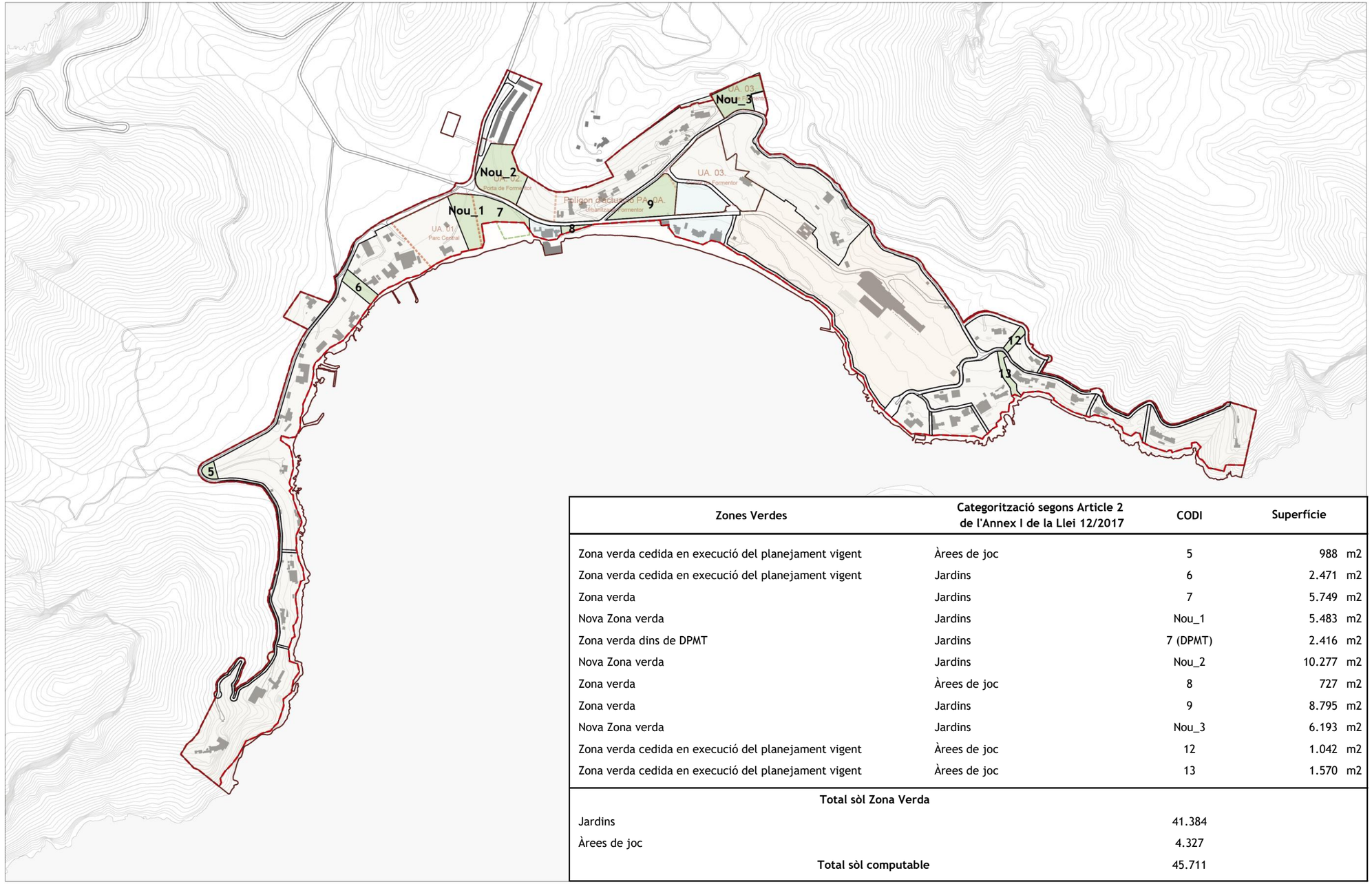
> *"a) Àrees de joc, amb una superfície mínima de 200 m² i capacitat per inscriure un cercle de 12 metres de diàmetre, amb consideració exclusiva de sistema local.*
>
> *b) Jardins, amb una superfície mínima de 1.000 m² i capacitat per inscriure un cercle de 30 metres de diàmetre, amb consideració de sistema local o general."*

D'acord amb l'estudi realitzat, del conjunt de zones verdes de la proposta d'ordenació —que inclouen les qualificacions de parcs i jardins (V) i de sistema de protecció paisatgística (PP)—, 4.327 m² corresponen a la categoria d'àrees de joc, mentre que 41.384 m² s'adscriuen a la categoria de jardins.

El mateix Annex estableix que les noves zones verdes han de situar-se en emplaçaments que millorin el servei a la població, reforcin l'accessibilitat i la centralitat i no ocupin espais residuals, requisits que compleixen les zones verdes definides en la present Modificació, que, igualment, a més de les noves zones verdes incloses a l'àmbit central, manté també aquelles zones verdes que ja formen part del patrimoni públic per la seva cessió anterior per part de la promotora de fet de la urbanització.

Finalment, cal destacar que una peça rellevant de sòl anteriorment qualificada com a sistema d'espai lliure passa a qualificar-se com a sistema marítim, en correspondència amb les superfícies delimitades com a domini públic marítim-terrestre. Aquesta peça, amb una superfície de 2.416 m², no s'ha computat com a zona verda, atès que la Modificació justifica àmpliament la voluntat de mantenir i ampliar el parc de sòl públic d'espai lliure, i que aquesta superfície continuarà sent de titularitat pública, passant a integrar-se en el sistema marítim en sòl rústic. Aquesta variació deriva de l'ajust del límit del domini públic marítim-terrestre i no comporta una pèrdua efectiva de sòl públic.

Codi Validació: 45W/C2XEJ4Z4OKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 116



Zones Verdes	Categorització segons Article 2 de l'Annex I de la Llei 12/2017	CODI	Superfície
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Àrees de joc	5	988 m2
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Jardins	6	2.471 m2
Zona verda	Jardins	7	5.749 m2
Nova Zona verda	Jardins	Nou_1	5.483 m2
Zona verda dins de DPMT	Jardins	7 (DPMT)	2.416 m2
Nova Zona verda	Jardins	Nou_2	10.277 m2
Zona verda	Àrees de joc	8	727 m2
Zona verda	Jardins	9	8.795 m2
Nova Zona verda	Jardins	Nou_3	6.193 m2
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Àrees de joc	12	1.042 m2
Zona verda cedida en execució del planejament vigent	Àrees de joc	13	1.570 m2
Total sòl Zona Verda			
Jardins		41.384	
Àrees de joc		4.327	
Total sòl computable		45.711	

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apolonia.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 44 de 116

4.3. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I PERSPECTIVA DE GÈNERE

4.3.1. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

L'article 39.2.d) de la LUIB estableix la necessitat de justificar, en la memòria dels documents de planejament urbanístic general, el compliment de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, tal com es recull als articles 2 i 3 de la mateixa llei.

D'acord amb l'esmentat article 3 de la LUIB, cal esmentar el següent:

> *1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, l'ordenació, l'ocupació, la transformació i l'ús del sòl tenen com a finalitat comuna la utilització d'aquest recurs conformement amb l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sens perjudici dels objectius específics que els atribueixin les lleis.*
>
> *2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals i harmonitzar els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient (…).*

Cal assenyalar que la justificació de l'assoliment de l'objectiu de desenvolupament sostenible està àmpliament recollit en diferents apartats d'aquesta Memòria així com en l'Estudi Ambiental Estratègic.

No obstant, en aquest apartat es fa una síntesi d'aquells aspectes significatius referits, en concret, al compliment d'aquest requeriment.

La modificació puntual proposada s'alinea amb els principis esmentats, ja que planteja la revisió i adaptació del planejament vigent —amb una antiguitat superior als trenta anys— i té com a objectiu la regularització i consolidació del teixit urbà existent, mitjançant la dotació d'infraestructures i serveis urbanístics bàsics, així com la delimitació d'unitats d'execució que garanteixin la correcta cessió dels sòls destinats a sistemes generals. Aquesta actuació permet ordenar el sòl urbà ja consolidat, evitar el consum de sòl amb un alt valor ambiental i paisatgístic, i assegurar un repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats del planejament, d'acord amb el que estableix la normativa urbanística vigent.

En coherència amb els valors ambientals i paisatgístics que caracteritzen Formentor, la proposta aplica paràmetres edificatoris restrictius orientats a minimitzar l'impacte visual de les construccions sobre el front marítim i els espais públics. Es preveu, així mateix, la limitació de la nova ocupació de sòl en àmbits d'alta sensibilitat ecològica, especialment en zones properes a la línia de costa o als cursos fluvials existents, en aplicació del principi de precaució ambiental.

Amb l'objectiu de millorar la qualitat urbana i ambiental de l'àmbit, es proposa la reordenació dels espais verds disgregats previstos en el planejament vigent i la seva concentració en una gran zona verda central, mitjançant la modificació de les qualificació de sòls, entre d'altres actuacions. Aquesta actuació permet generar una nova centralitat d'ús públic, que actua com a porta d'accés al litoral i reforça la infraestructura verda del nucli, tot afavorint la connectivitat ecològica entre la propera zona protegida Xarxa Natura 2000 (XN2000) i el front costaner.

La proposta inclou l'adequació, millora i ampliació de la xarxa de camins públics existents, així com l'adopció de mesures orientades a facilitar l'assoliment d'un model de mobilitat sostenible, amb l'objectiu de garantir la connectivitat funcional i l'accés efectiu a la platja i al litoral. Aquesta millora de la permeabilitat territorial afavoreix les modalitats de desplaçament no motoritzat, en coherència amb els criteris d'accessibilitat universal i amb una gestió del territori més eficient, sostenible i integrada del territori.

En conjunt, la modificació proposada integra mecanismes d'equilibri entre desenvolupament i conservació, optimitzant el sòl ja antropitzat i minimitzant la pressió sobre els espais naturals. Aquesta proposta constitueix, per tant, una actuació plenament coherent amb el principi de desenvolupament sostenible, i representa una oportunitat per millorar la qualitat urbana i reforçar la protecció dels valors ambientals de Formentor, d'acord amb l'interès general i els objectius de la planificació territorial vigent.

4.3.2. LA PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA DEL LLOC I L'INTEGRACIÓ DE LES EDIFICACIONS EN L'ENTORN

El present instrument de planejament inclou un estudi d'integració paisatgística, en compliment de la norma 7 quàter del Pla Territorial, que s'integra en la memòria justificativa i conté la totalitat dels elements bàsics que garanteixen una correcta avaluació dels impactes previsibles, els quals estan recollits a l'abans esmentada norma.

Cal, per tant, assenyalar que la justificació de les actuacions relatives a la protecció paisatgística de l'àmbit i a la integració de les edificacions en l'entorn es troba àmpliament desenvolupada en diversos apartats d'aquesta Memòria, així com en l'Estudi Ambiental Estratègic i en l'Estudi d'Impacte Paisatgístic.

No obstant això, en el present apartat s'hi incorpora una síntesi dels aspectes més rellevants vinculats específicament al compliment d'aquest requeriment, tal com s'han incorporat a la normativa urbanística de la present Modificació.

A aquests efectes, la normativa s'ha redactat tenint en consideració el marc normatiu vigent i aplicable, i especialment les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), amb particular atenció a la Norma 22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental de les Normes d'Ordenació del PTIM (tot i que es tracta d'una norma d'aplicació en el sòl rústic), així com a la Disposició transitòria onzena – Reducció de l'impacte ambiental i paisatgístic en sòl urbà.

En tot cas, totes aquelles obligacions i determinacions establertes pel planejament territorial o sectorial d'aplicació directa que no quedin expressament reproduïdes en la normativa urbanística de la present Modificació s'hauran d'observar i respectar en el desenvolupament i execució de les actuacions.

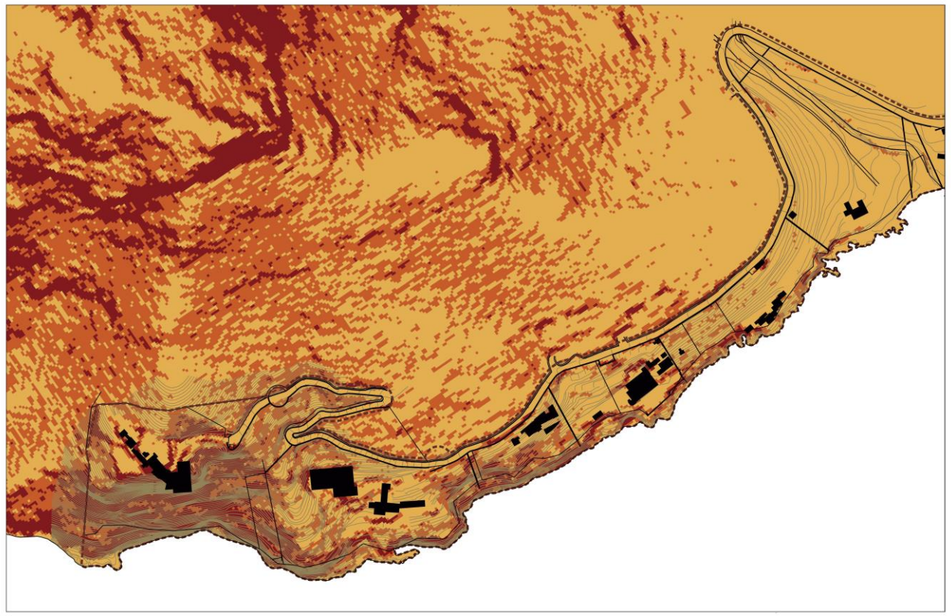
La topografia d'aquest àmbit costaner, caracteritzada per forts pendents naturals, confereix una elevada visibilitat des de la mar a les edificacions i a les activitats existents o futurs. En aquest context, un dels criteris fonamentals que ha orientat la redacció de la present modificació ha estat la definició de mesures específiques de protecció del paisatge, amb especial atenció a la preservació de la morfologia natural del terreny, dels pendents i de la vegetació existent, atesa la fragilitat ambiental i paisatgística de l'àmbit .

La normativa urbanística de la MPGOU de Pollença estableix que les edificacions hauran de respectar estrictament la morfologia natural del terreny:

- En parcel·les ja edificades, les actuacions de substitució o ampliació s'hauran d'implantar sobre l'emplaçament preexistent, reconeixent la superfície de sòl ja transformada i preservant al màxim el sòl no alterat. Aquest criteri, aplicable pràcticament a la totalitat de les parcel·les dels sectors laterals de l'àmbit, permet reduir significativament la fragmentació del paisatge i la destrucció de cobertes vegetals existents.

- En parcel·les no edificades, la ubicació de les noves edificacions haurà de minimitzar l'impacte visual i paisatgístic, implantant-se dins la franja de cota d'implantació definida pel planejament, prioritzant les zones de menor pendent i alliberant l'espai més proper al front marítim. Com a criteri general, la disposició de les edificacions haurà de ser paral·lela a les corbes de nivell, amb la finalitat d'evitar desmunts i terraplens innecessaris.

Codi Validació: 45W/C2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 116



Franja d'edificació i estudi dels pendents

Arran d'un treball de prospecció visual i d'anàlisi paisatgística de les conques visuals, s'ha delimitat una franja edificable amb l'objectiu de salvaguardar les vistes de l'àmbit des del mar i minimitzar la percepció de les noves edificacions en els punts d'observació més sensibles.

La franja definida es considera l'emplaçament més òptim des del punt de vista de la integració visual, atès que queda emparada per una pineda d'alçada significativa, amb exemplars que assoleixen aproximadament 15-20 metres, fet que permet cobrir visualment de manera pràcticament integral les edificacions previstes i reduir-ne l'impacte paisatgístic.

Aquesta delimitació s'ajusta, igualment, a la morfologia del terreny, en tant que es correspon amb les corbes de nivell compreses entre les cotes 12 i 20, assegurant una implantació coherent amb la topografia i evitant l'ocupació de posicions més exposades.

En aquelles parcel·les on, per raons orogràfiques, no sigui possible disposar de la franja de cota d'implantació establerta, s'aplicaran els criteris següents:

- En parcel·les situades a cota baixa, l'edificació s'ubicarà el més allunyada possible de la línia de costa.

- En parcel·les situades a cota elevada, l'edificació es disposarà el més propera possible a la carretera, evitant la seva implantació en punts dominants del paisatge.

En coherència amb aquests criteris, la present modificació delimita una zona verda a la part superior i més elevada de l'àmbit, concebuda com a element estructural de protecció visual. Aquesta determinació garanteix la preservació de les crestes i carenes més exposades, que constitueixen un dels trets identitaris més rellevants del paisatge de l'àmbit. La zona verda es qualifica com a espai lliure de protecció paisatgística, amb una finalitat explícita de salvaguarda del perfil topogràfic i de la qualitat visual del conjunt.

Tanmateix, es considera determinant l'endarreriment de la implantació de l'edificació hotelera fins a la franja d'implantació definida, amb la prohibició expressa de qualsevol nova construcció en el front marítim.

El manteniment d'una franja contínua lliure d'edificació al llarg de la línia de costa no respon únicament a criteris de minimització de l'impacte visual de les noves actuacions, sinó que té com a objectiu principal la preservació d'un corredor verd de caràcter natural, coherent amb el paisatge històric de Formentor i amb la massa arbòria existent que cal conservar.

Aquesta franja es configura com un element estructurant per garantir la continuïtat ecològica, la qualitat ambiental de l'espai litoral i la conservació del caràcter singular del lloc, i constitueix un dels fonaments principals de la present Modificació del PGOU en matèria de protecció paisatgística de l'àmbit.

Amb la finalitat de materialitzar aquests criteris de protecció paisatgística, la normativa urbanística estableix un conjunt de determinacions específiques que regulen de manera precisa la implantació de les edificacions i les transformacions del terreny en sòls privats.

La normativa limita de manera estricta els moviments de terres, els murs de contenció i els talussos, així com la implantació d'edificacions en zones amb pendents elevats (50%), establint llindars màxims per a l'alçada del paviment de la planta baixa en funció del pendent natural del terreny. Igualment, es restringeixen determinats usos en soterrani, la superfície i el volum de les piscines i les condicions dels tancaments de parcel·la, especialment en contacte amb la zona marítim-terrestre, on s'exigeixen solucions transparents o vegetals, amb una integració paisatgística acurada.

Quant a la integració paisatgística, la normativa urbanística estableix que totes les actuacions edificatòries hauran d'anar acompanyades d'un Estudi d'integració paisatgística, el qual haurà d'acreditar el compliment

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 116

de les condicions d'implantació i avaluar la incidència visual de les edificacions tant des de l'espai públic immediat com des de perspectives llunyanes. L'ordenació arquitectònica haurà de garantir un nombre aparent màxim de dues plantes, una correcta relació amb l'arbrat existent i una adequació morfològica i cromàtica a l'entorn, mitjançant l'ús de materials i acabats propis de la gamma de la pedra i dels tons terra.

Així mateix, s'estableix que les cobertes hauran de ser planes o de teula àrab, amb integració total de les instal·lacions, evitant la presència d'elements emergents visibles, i es prohibeixen expressament solucions arquitectòniques alienes al caràcter del lloc, com ara els murs cortina o els acabats industrials vistos. Les fusteries i persianes hauran d'adoptar tipologies tradicionals.

La normativa urbanística de la Modificació defineix igualment condicions específiques per a la urbanització dels espais lliures, amb l'objectiu que aquests àmbits es configurin prioritàriament amb elements propis del seu ús, com l'arbrat, la jardineria, la presència d'aigua quan escaigui i el mobiliari urbà corresponent. Sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti, es prioritzarà el manteniment de la coberta vegetal autòctona o existent, minimitzant les alteracions innecessàries.

Finalment, la normativa estableix que les intervencions hauran de respondre a objectius generals de lleure i descans, així com de conservació, recuperació i millora del paisatge urbà, i adaptar-se a les condicions específiques de cada emplaçament (orientació, insolació, dimensions, etc.). Es fomentarà la implantació de superfícies toves i paviments naturals, amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres, limitant els paviments durs no permeables a un màxim del 30 % de la superfície. La selecció d'espècies vegetals s'haurà de basar en criteris de bona adaptació climàtica i edàfica, preferentment amb espècies autòctones, adequades a l'espai disponible i al seu desenvolupament futur, afavorint l'augment de la biodiversitat i requerint un manteniment mínim, i no s'admetrà en cap cas l'ús d'espècies invasores, especialment les al·lòctones.

4.3.3. Mesures per a la conservació de les masses arbòries

La present Modificació incorpora la protecció integral de les masses arbrades de Formentor com a criteri estructurant de l'ordenació, reconeixent el conjunt de l'arbrat existent com un element patrimonial, ambiental i identitari essencial del paisatge d'aquest indret singular, integrat en el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana. La conservació d'aquest capital natural esdevé un objectiu prioritari de la Modificació, tant per la seva funció ecològica com pel seu paper en la configuració del caràcter paisatgístic i la qualitat ambiental de l'àmbit.

L'hàbitat forestal dominant correspon a la pineda litoral, amb predomini del pi blanc (Pinus halepensis), sovint associada a formacions d'alzinar i a comunitats de matollar mediterrani. Aquestes masses vegetals s'integren en diversos Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) reconeguts per la normativa europea, fet que reforça la necessitat d'establir criteris d'intervenció restrictius i específics orientats a garantir-ne el manteniment, la continuïtat i la funcionalitat ecològica.

Atès que la present Modificació no incorpora cap nou creixement urbanístic, la possible afectació sobre les masses arbrades existents no deriva de noves extensions d'ordenació, sinó que queda condicionada, principalment, a les actuacions d'edificació i reordenació que es puguin promoure en parcel·les de titularitat privada, així com al tractament i gestió dels espais lliures i enjardinats en sòl privat associats a aquestes intervencions.

En aquest context, la Modificació estableix un règim de protecció reforçada de l'arbrat, de manera que qualsevol afectació sobre l'arbrat existent requereix l'obtenció de llicència prèvia. Als efectes d'aquesta regulació, s'entén per afectació qualsevol actuació susceptible d'incidir negativament sobre les masses arbòries o sobre l'estat fisiològic dels exemplars, incloent-hi, entre d'altres, tales, obres, rases, moviments de terres, construccions o actuacions de gestió forestal que puguin comprometre el correcte desenvolupament de l'arbre o del seu sistema radicular.

La normativa urbanística derivada de la Modificació fixa, amb caràcter general, la prohibició de la tala o afectació d'arbres que no estigui estrictament vinculada a la implantació d'edificacions, piscines o accessos rodats a les parcel·les, i exclou expressament les actuacions destinades a l'alliberament de vistes o a finalitats merament estètiques. Només de manera excepcional es podrà autoritzar la retirada d'arbrat no associat directament a aquestes implantacions, sempre que es disposi d'un informe botànic o ambiental detallat, signat per tècnic competent, que acrediti l'existència de causes objectives relacionades amb l'estat fitosanitari de l'arbre o amb la seguretat de béns i persones.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 47 de 116

Així mateix, els exemplars amb protecció específica com a arbres singulars, d'acord amb la Llei 6/1991, de 20 de març, de protecció dels arbres singulars de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, s'hauran de mantenir preferentment, i qualsevol intervenció excepcional que en comporti l'eliminació restarà subjecta a criteris de reposició més exigents.

Amb l'objectiu de preservar la massa arbòria i millorar les condicions ambientals de l'entorn edificat, la Modificació estableix l'obligació de reposar l'arbrat eliminat mitjançant la plantació d'un mínim de cinc (5) arbres per cada arbre talat, incrementant-se aquesta ràtio fins a set (7) arbres en el cas d'arbres considerats singulars. En tot cas, s'estableix un mínim de deu (10) arbres per parcel·la, independentment del nombre d'exemplars afectats.

Els projectes d'edificació hauran d'incorporar de manera expressa la identificació de l'arbrat existent, amb indicació de la seva situació i espècie, així com la definició precisa de la ubicació, les espècies i les característiques dels arbres de nova plantació, ja sigui en substitució dels exemplars eliminats o en compliment dels mínims exigits per la normativa. Les condicions específiques d'enjardinament i reposició d'arbrat s'estableixen, així mateix, a les ordenances particulars de cada zona, d'acord amb els criteris recollits en la corresponent taula normativa.

La reposició de l'arbrat haurà de complir criteris estrictes de coherència ecològica i integració paisatgística: els nous exemplars hauran de correspondre a la mateixa espècie en el cas d'arbres singulars, o a espècies autòctones de característiques similars en la resta de casos; hauran de presentar unes dimensions mínimes que garanteixin la seva viabilitat; i s'hauran de distribuir de manera homogènia dins la parcel·la, evitant la generació de clarianes artificials o l'alteració de les visuals naturals del paisatge. Igualment, es prohibeix la introducció de vegetació d'elevat requeriment hídric, prioritzant-se espècies adaptades a les condicions ambientals locals.

Finalment, en aquells supòsits en què la reposició íntegra de l'arbrat dins la pròpia parcel·la no sigui viable per raons d'espai o de supervivència dels exemplars, aquesta circumstància haurà de ser degudament justificada mitjançant informe tècnic especialitzat, i s'hauran d'establir mesures complementàries orientades a garantir el manteniment dels valors paisatgístics i del caràcter forestal de l'àmbit.

En conjunt, la Modificació de Formentor configura un marc normatiu rigorós i coherent que assegura la protecció efectiva de les masses arbrades, en reforça la funció ecològica i paisatgística, i integra la conservació del patrimoni vegetal com un element central de l'ordenació urbanística de l'àmbit.

4.3.4. MESURES PER A LA MITIGACIÓ DELS EFECTES DEL CANVI CLIMÀTIC I EL FOMENT A LA CONNECTIVITAT ECOLÒGICA

La present Modificació del PGOU de Pollença s'ha de sotmetre a procediment d'avaluació ambiental, d'acord amb la regulació establerta al Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

En coherència amb aquest marc, la Modificació s'acompanya de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) que integra la diagnosi ambiental, l'anàlisi d'alternatives, la valoració d'efectes i les mesures preventives, correctores i de seguiment corresponents.

La memòria justificava, i concretament la documentació ambiental del planejament, inclou totes les disposicions recollides a la norma 7 sexies, relativa a les mesures territorials i urbanístiques per la mitigació i defensa davant el canvi global, concretament quant a l'anàlisi climàtic i l'efecte "illa de calor".

D'altra banda, no resulta d'aplicació la norma 7 quinquies, atès que el planejament no preveu la classificació de nou sòl urbà. Això no obstant, el pla té en compte les directius d'aquesta norma, quant als criteris d'implantació urbana i foment de la conectivitat ecològica, i els incorpora en la regulació.

D'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, l'article 20 estableix que les modificacions dels instruments de planejament municipal han d'incorporar la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental. Això implica que tota proposta de modificació del planejament ha d'incloure:

- una anàlisi de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, tant directes com induïdes, i
- la definició de mesures orientades a minimitzar-les o, si escau, compensar-les quan no sigui possible evitar-les.

Aquesta anàlisi s'ha desenvolupat en la Memòria de l'Estudi Ambiental Estratègic.

A més, la Llei 10/2019 estableix determinacions d'aplicació directa que han de considerar-se en el desenvolupament i execució de les actuacions, entre les quals destaquen:

- Les noves edificacions han de complir la condició d'edificis de consum energètic gairebé nul (art. 32).
- S'ha d'incorporar generació solar fotovoltaica per a autoconsum a les cobertes de les edificacions en sòl urbà amb superfície construïda superior a 5.000 m² o amb superfície en planta superior a 1.000 m² (art. 53.5).
- Les instal·lacions de producció d'energia renovable ubicades en aparcaments en sòl urbà o sobre coberta, així com els suports i elements auxiliars necessaris, no computen urbanísticament a efectes d'ocupació, edificabilitat, distàncies a llindars ni altura (art. 54).

Aquestes determinacions, conjuntament amb l'aplicació del Document Bàsic d'Estalvi d'Energia (DB-HE) del Codi Tècnic de l'Edificació, són d'obligat compliment i s'apliquen directament en el marc de la present Modificació.

Així mateix, és important esmentar algunes actuacions estratègiques que han orientat l'ordenació urbanística de la present Modificació. A Formentor, la platja i el seu entorn integren un mosaic d'hàbitats —pineda litoral, matollar mediterrani, penya-segats rocosos i masses forestals interiors— que manté una connectivitat ecològica funcional entre la costa i l'interior de la Serra de Tramuntana, afavorint el moviment de fauna i la dispersió de llavors.

Tanmateix, aquesta continuïtat es veu condicionada per la presència d'infraestructures i usos intensius: l'Hotel Formentor i els elements associats generen fragmentació a la franja litoral; la carretera d'accés pot actuar com a barrera parcial, especialment en temporada alta; i la presència d'espècies exòtiques invasores pot alterar els equilibris dels ecosistemes autòctons.

Per enfortir aquesta connectivitat, la Modificació promou la continuïtat dels sistemes locals d'espais lliures i la seva relació amb els connectors ecològics i els espais oberts de major valor, els quals han de mantenir-se lliures d'urbanització i d'activitats que en puguin comprometre la funcionalitat. En aquest sentit, es preveu la concentració i configuració de zones verdes contínues a la part central de l'àmbit, com a element estructurant del sistema d'espais lliures.

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZA0KLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 48 de 116

Igualment, es qualifiquen com a zones verdes o espais lliures els indrets de major valor ambiental i paisatgístic, especialment aquells situats en l'entorn dels connectors ecològics, amb l'objectiu de preservar-ne la continuïtat i potenciar-ne la funció com a infraestructura verda.

4.3.5. Impacte de l'ordenació proposada des de la perspectiva de gènere i la tutela de la infància

Marc i justificació

La Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença a l'àmbit de Formentor incorpora de manera expressa la perspectiva de gènere, d'acord amb el que estableix l'article 39.3 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears. Aquesta perspectiva s'integra en el conjunt de determinacions del pla a partir de l'anàlisi de les característiques reals de l'àmbit: baixa densitat residencial, urbanització incompleta, forta pressió turística estacional, dependència d'un únic accés viari (MA-2210) i presència d'un espai públic central vinculat a la platja de Formentor.

L'ordenació proposada parteix de la necessitat de millorar les condicions d'accessibilitat, seguretat i llegibilitat de l'espai urbà, aspectes que incideixen de manera diferenciada en dones i homes, així com en col·lectius que requereixen una atenció específica, com les persones grans, la infància i les persones amb mobilitat reduïda.

Objectius del pla amb incidència en la perspectiva de gènere

D'acord amb els objectius generals de la Modificació Puntual, el pla persegueix, des d'una òptica de gènere:

-Regularitzar i completar la urbanització existent per garantir itineraris accessibles i continus.

-Millorar l'accés públic a la platja de Formentor, principal espai d'ús col·lectiu de l'àmbit.

-Prioritzar una mobilitat a peu segura, especialment en un entorn amb elevada presència de població flotant.

-Incrementar la percepció de seguretat mitjançant un espai públic més clar, visible i ordenat.

-Afavorir un ús més equitatiu de l'espai urbà en un àmbit sotmès a una forta pressió turística.

Actuacions del pla amb impacte directe de gènere

Dotació d'una xarxa viària accessible

La Modificació Puntual preveu, tal com es recull a l'apartat 4.2.5 La dotació d'una xarxa viària accessible, la definició i ordenació d'un sistema viari adaptat a la realitat topogràfica i urbana de Formentor, amb seccions de carrer que permetin:

- La continuïtat dels recorreguts per a vianants.

-L'ampliació i millora de les condicions de pas a peu en carrers actualment estrets o amb seccions insuficients.

- La reducció de conflictes entre trànsit rodat i mobilitat a peu.

- La millora de l'estat d'urbanització dels carrers

Aquestes actuacions tenen una incidència directa en la vida quotidiana de les dones, que assumeixen una major proporció de desplaçaments no motoritzats, així com en les persones grans residents a l'àmbit.

Millora de l'accessibilitat a la platja de Formentor

La platja de Formentor constitueix l'espai públic més rellevant de l'àmbit i concentra una elevada intensitat d'ús. El pla identifica la necessitat de millorar els accessos a peu, actualment discontinus i condicionats per la presència d'establiments privats i infraestructures turístiques.

L'ordenació proposada reforça la permeabilitat i la llegibilitat dels accessos públics, garantint recorreguts clars i accessibles des de les zones d'aparcament i des de les parades de transport públic. Aquesta actuació afavoreix especialment les persones amb càrregues de cura, famílies amb infants i persones amb mobilitat reduïda.

Mobilitat sostenible i transport públic

Tal com es descriu a l'apartat 4.3.6 Mesures per a la mobilitat sostenible, la Modificació Puntual s'alinea amb el model de restricció del vehicle privat ja existent a la carretera MA-2210 durant la temporada alta i amb la potenciació del transport públic (línia TIB 334).

La millora de la connexió entre els punts d'arribada del transport públic, els aparcaments regulats i els accessos a peu a la platja contribueix a una mobilitat més equitativa, especialment rellevant per a col·lectius amb menor accés al vehicle privat, entre els quals destaquen les dones grans.

Seguretat urbana i percepció de seguretat

L'ordenació proposada incideix en la millora de la seguretat urbana, no només des d'un punt de vista funcional, sinó també perceptiu. La definició clara dels vials, la reducció d'espais residuals i la millora de la lectura dels recorreguts contribueixen a:

- Incrementar la visibilitat amb la millora de la il·luminació als carrers
- Evitar itineraris confusos o poc transitats.
- Reforçar la sensació de control social de l'espai públic.

Aquestes mesures són especialment rellevants en un àmbit amb una elevada presència de població flotant, on la percepció d'inseguretat pot limitar l'ús de l'espai públic, especialment per part de les dones.

Zones verdes i espais d'estada

- La generació de zones verdes centrals, prevista a l'apartat 4.2.6, contribueix a estructurar espais d'estada i relació social dins l'àmbit urbà. Aquests espais compleixen una funció clau com a àmbits de descans, trobada i suport a la cura comunitària, especialment en un entorn amb escassetat d'espais públics accessibles.

Autonomia personal i col·lectius vulnerables

- El conjunt de les actuacions descrites afavoreix una major autonomia de la infància i de les persones grans, facilitant desplaçaments a peu més segurs i reduint la dependència del vehicle privat. Aquest fet contribueix a un ús més equitatiu de l'espai urbà i a una millora de la qualitat de vida de la població resident permanent.

Conclusions

La Modificació Puntual del PGOU de Pollença a l'àmbit de Formentor incorpora, a partir de les seves determinacions reals d'ordenació, un conjunt d'actuacions que tenen un impacte positiu des de la perspectiva de gènere. La millora de l'accessibilitat, la mobilitat a peu, la seguretat urbana i l'accés als espais públics permet avançar cap a un model urbà més inclusiu, coherent amb les necessitats de la vida quotidiana i amb les exigències legals vigents.

En aquest document, en base a un complet anàlisi previ, s'estableixen tot un seguit de criteris i opcions estratègiques a considerar en la redacció dels diferents tipus de documents amb influència en el camp de

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 49 de 116

l'ordenació urbanística (planejament general, derivat, urbanització...). Les recomanacions en matèria de planejament general han estat tingudes en compte en la redacció de la Modificació del PGOU per tal que aquest es converteixi, en el seu desenvolupament, en una eina que faciliti la igualtat efectiva de dones i homes.

4.3.6. MESURES PER A LA MOBILITAT SOSTENIBLE

D'acord amb l'article 39.2.b) de la LUIB es requereix que en la memòria dels documents de planejament urbanístic general es justifiquin les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'un model de mobilitat sostenible.

En aquest sentit, la justificació d'aquesta modificació puntual es fonamenta en els objectius i accions específiques que la motiven:

- la millora de la xarxa de camins d'accés públic i de l'accessibilitat general a l'espai litoral de Formentor, amb l'objectiu de garantir l'ús universal d'un patrimoni públic;

- l'eliminació, on sigui possible, dels culs-de-sac, com és el cas del vial públic d'accés a l'Hotel, mitjançant la creació d'un nou vial de connexió transversal;

- la millora de la xarxa viària dels carrers dins de l'àmbit per tal de donar més espai a vianants i ciclistes;

- l'adequació i millora de l'espai de la parada de transport col·lectiu que dona servei a l'àmbit de Formentor, amb la finalitat de fomentar l'ús del transport públic;

- la millora de l'àrea d'aparcament pública per garantir un menor impacte paisatgístic de l'ocupació de l'espai per part dels vehicles motoritzats; i

- la limitació de l'ús del vehicle privat mitjançant el control de la capacitat de l'àrea d'aparcament i la potenciació del transport col·lectiu com a estratègia per reduir la pressió sobre el medi natural i l'àmbit protegit del parc de la Serra de Tramuntana;

- l'eliminació, on sigui possible, dels culs-de-sac, com és el cas del vial públic d'accés a l'Hotel, mitjançant la creació d'un nou vial de connexió transversal

4.3.7. LA DOTACIÓ DE CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ. LES XARXES BÀSIQUES MUNICIPALS

El sòl urbà de Formentor no disposa dels serveis urbanístics bàsics públics que es defineixen a l'article 22 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB). Aquest fet suposa que, tot i ser un sòl urbà, les parcel·les no tenen la condició de solar per no complir amb el punt 1 b) de l'article 25 de la LUIB, fet que suposa que actualment les parcel·les no són aptes per a edificació d'obra nova o ampliacions.

La present Modificació preveu, com a part indissociable de l'execució i millora del sistema viari, la implantació, renovació i ordenació de les xarxes de serveis urbans, amb l'objectiu d'assolir un nivell de dotació equiparable als serveis urbanístics bàsics, així com de garantir la funcionalitat, la seguretat i la correcta mantenibilitat de les infraestructures.

Les xarxes previstes inclouen:

- xarxa de sanejament;

- xarxa de drenatge;

- enllumenat públic;

- xarxa d'aigua potable;

- xarxa de pluvials

- xarxes elèctriques

- xarxa d'infraestructura per a comunicacions.

La proposta parteix de la constatació d'un estat preexistent deficitari i irregular, caracteritzat per traçats heterogenis i manca d'ordenació funcional, i estableix una estructura de serveis vinculada als vials projectats.

El present capítol incorpora una síntesi de la proposta, la qual es desenvolupa de manera detallada a l'Annex II - Memòria valorada d'obres bàsiques que acompanya aquesta Modificació i que, juntament amb la normativa del pla, defineix les indicacions i obligacions per als futurs projectes d'urbanització.

Xarxa de sanejament d'aigües residuals

La Modificació preveu la configuració d'una xarxa separativa d'aigües residuals que dona cobertura a la totalitat dels vials i parcel·les, amb conducció final cap a l'EDAR de Formentor (gestió ABAQUA), mitjançant un esquema adaptat a la topografia i als pendents existents.

Atesa l'orografia acusada i la presència de punts baixos successius, es defineix un sistema mixt:

- trams en gravetat que recullen les escomeses i condueixen els cabals als punts baixos

- estacions de bombament (EBAR) sota vial que impulsen els cabals en cascada fins a l'EDAR, o bé fins a l'EBAR existent, segons els sectors de funcionament.

Aquest esquema permet:

- assegurar l'evacuació de les aigües residuals en condicions de servei,

- limitar profunditats d'excavació i riscos geotècnics associats,

- reduir la vulnerabilitat operativa mitjançant la sectorització del sistema d'impulsió.

- garantir la connexió de totes les parcel·les a la depuradora existent.

Xarxa de drenatge

Atesa la complicada orografia de l'àmbit d'actuació, així com la naturalesa dels terrenys que la formen, es considera la previsió duna xarxa de drenatge basada principalment en vessament superficial, de manera que les aigües pluvials es condueixin fins a zones rústiques o zones verdes, on puguin ser absorbides pel terreny.

Enllumenat públic

Es preveu la implantació d'una xarxa d'enllumenat públic completa i adaptada a les necessitats del sistema viari, amb criteris de:

- seguretat i confort de l'itinerari de vianants,

- lectura nocturna dels vials i punts singulars (accessos, aparcaments, cruïlles),

- integració paisatgística mitjançant una disposició regular i racionalitzada.

La solució adoptada es basa en la instal·lació de columnes situades en un únic lateral del vial connectades a la xarxa de baixa tensió mitjançant canalitzacions soterrades i quadres de comandament. El sistema preveu un baix nivell lluminós, amb impacte lumínic nul a l'hemisferi superior, i s'adaptarà a tecnologia eficient i a sistemes de regulació d'acord amb la normativa de contaminació lumínica, mitjançant lluminàries

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 50 de 116

direccionals, de baixa intensitat i amb temperatures de color càlides, amb l'objectiu de reduir l'afectació a la fauna i al paisatge nocturn.

Per tant, els projectes d'urbanització hauran de garantir l'ús d'elements de baixa il·luminació per evitar la contaminació lumínica de l'entorn.

Xarxa d'aigua potable

La instal·lació d'aigua potable recull les actuacions necessàries per garantir el subministrament, en condicions adequades, des del Port de Pollença fins a Formentor, així com la distribució als diferents usuaris del nucli.

Pel que fa a la xarxa d'abastament s'utilitzarà la xarxa existent de pujada d'aigua des del Port de Pollença fins a Formentor es renovarà i reposaran els tubs de les instal·lacions que estiguin en mal estat.

Es projecta una nova xarxa de proveïment d'aigua potable, que partirà dels dipòsits existents a la part alta de l'àmbit d'actuació (Burmester, La Janeta i Botei), i discorrerà tant per vials com per terreny rústic (quan és imprescindible) fins a cadascuna de les diferents parcel·les de l'àmbit d'actuació.

Els projectes d'urbanització hauran de de garantir la distribució d'aigua de titularitat pública a totes les parcel·les.

Xarxes elèctriques (mitjana i baixa tensió)

La Modificació preveu la racionalització i soterrament de trams de la xarxa elèctrica per adequar-la a la nova configuració viària i millorar la qualitat del servei. Les actuacions s'orienten a:

- eliminació de traçats aeris incompatibles amb els futurs vials,

- desplegament de canalitzacions soterrades per a mitjana i baixa tensió,

- manteniment de subministrament als habitatges existents durant la transició,

- dotació de potència a noves parcel·les i a quadres d'enllumenat.

Es contempla, si els requeriments de la companyia ho determinen, la implantació de nous centres de transformació prefabricats, dimensionant el sistema per cobrir noves demandes i per garantir marges d'operació.

Xarxa d'infraestructura per a comunicacions

La Modificació estableix una infraestructura soterrada de telecomunicacions mitjançant canalitzacions, registres i arquetes, orientada a:

- soterrar els serveis existents,

- ampliar cobertura a parcel·les no servides,

- disposar d'una base de desplegament compatible amb els requeriments de les operadores.

L'estesa del cablejat correspon a les operadores, i durant l'execució s'estableix el criteri de manteniment del servei existent fins a la recepció i posada en servei de la nova infraestructura per part de l'operador.

Costos previstos de les xarxes de serveis

D'acord amb l'estimació econòmica incorporada a la memòria valorada, els costos associats a les xarxes de serveis urbanes (pressupost d'execució material) són:

Xarxa de sanejament: 4.301.422,20 €

Xarxa de drenatge: 104.327,50 €

Enllumenat públic: 974.099,50 €

Xarxa d'aigua potable: 1.222.688,36 €

Xarxa elèctrica MT: 157.388,01 €

Xarxa elèctrica BT: 362.557,27 €

Xarxa d'infraestructura per a comunicacions: 335.300,80 €

En el marc global de l'actuació, el pressupost d'execució material total apuja a 10.365.788,53 €, i el pressupost d'execució per contracte (IVA exclòs) a 12.335.288,35 €, incorporant despeses generals i benefici industrial.

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

4.4.1. Gestió urbanística: antecedents

La part residencial del nucli de Formentor procedeix dels anys 30, realitzant-se una parcel·lació en el sòl rústic situat en els voltants del conegut Hotel amb el mateix nom. En el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 14.09.1990 (PGOU90) es van classificar els terrenys del nucli de Formentor com a sòl urbà, per trobar-se consolidat per l'edificació. Tal i com s'exposava en el punt 6 d'Ordenació del sol urbà de la memòria justificativa del PGOU90:

> *"La delimitación de suelo urbano de Formentor responde a estrictos criterios de consolidación de la edificación,[...]"*

Tot sense que existís aquesta mateixa consolidació a la urbanització, mancada de la totalitat dels serveis urbanístics bàsics (amb absència de clavegueram i deficients serveis de subministrament elèctric i d'aigua potable), i sense que s'haguessin materialitzat les cessions obligatòries. Es va englobar tota la superfície en un sol polígon, preveient inicialment el sistema de compensació, amb el deure dels propietaris d'assumir el cost de les obres i de realitzar les cessions obligatòries per a zones verdes, espais lliure i vials. Era objectiu de la unitat d'actuació segons el pun 6.2.4 de la memòria justificativa:

> *"Las propuestas del Plan General Suelo Urbano de Formentor tienen por objeto mejorar los espacios libres incorporados o cercanos a la playa, clarificar el carácter público de las vias y asegurar unas penetraciones verdes y públicas entre la zona litoral y el interior. [...}"*

En data 05.05.1994, el Ple de l'Ajuntament va adoptar l'acord de modificar l'article 6.2 del Programa d'Actuació del PGOU/90, substituint, a Formentor entre d'altres, l'instrument de gestió de delimitació d'un polígon d'actuació a executar pel sistema de compensació per la utilització dels mecanismes prevists en el llavors vigent Decret autonòmic 38/1987, de 4 de juny, de Recepció d'Urbanitzacions, amb la finalitat de que les entitats promotores de les urbanitzacions es fessin càrrec de les seves obligacions i en el cas de que existís manifesta impossibilitat es poguessin recepcionar per una banda els terrenys de cessió obligatòria i per altra banda completar els serveis pendents o deficients emprant en aquest cas pel sistema de cooperació.

La conformitat a dret de l'acord municipal de data 05.05.1994, pel que fa al nucli urbà de Formentor, fou ratificat pel TSJ/IB en Sentencia nº 30/1999, de data 25.01.1999, dictada en el procediment contenciós/adtiu. Rec.núm: 1041/94 instat contra l'Ajuntament de Pollença per part de l'entitat mercantil "Inmobiliària Formentor, S.A", que en el darrer paràgraf del seu fonament de dret 2n. disposava literalment el següent: "Conclusa la condición de suelo urbano para los terrenos del sector de Formentor, el paso

Codi Validació: 45WG2XEJ424QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 51 de 116

siguiente posible era el de acudir al de la recepción prevista en el Decreto autonómico 38/1987, en especial los artículos 10 y 11, y completarlo con la referencia al sistema de cooperación para la ejecución de los servicios urbanísticos pendientes o deficientes. De ello, que es, en definitiva, lo que aconteció, no puede inferirse su inadecuación a derecho. Es más era la solución más plausible atendidas las circunstancias", circumstàncies que no eren altres que la provada "inexistència de instrumento urbanístico para el sector, en la medida que nunca se aprobó un Plan Parcial o Especial, ni un Proyecto de urbanización (...)", i l'atribució a la pròpia mercantil recurrent de la condició d'entitat "promotora de fet", reconeixement reiterat en el fonament de dret quart de la posterior sentència núm. 783/2012 de data 12.11.2012 del mateix T.S.J.I.B. (rec. 661/2008), en el que també es recull explícitament la manca de materialització de les cessions obligatòries de terrenys al municipi.

Això no obstant i tota vegada que moltes de les zones verdes previstes se situaven en parcel·les corresponents a tercers adquirents diferents del promotor originari, a més de trobar-se amb les edificacions consolidades, dificultant la reparcel·lació, existia un problema per dur a terme les cessions obligatòries, estant paralitzat el procés urbanitzador.

Malgrat l'anterior, eliminada la primitiva delimitació poligonal del PGOU/91, s'atorgaren llicències d'obra nova conjugant les previsions de l'article 40 del RD 3288/1978, de Reglament de Gestió Urbanística, -assumpció dels compromisos per a garantir les obres d'urbanització- amb la norma 96 del PGOU, en relació a la norma 107.2 del mateix, que regulaven la dotació provisional de sistema individual de sanejament/depuració d'aigües fecals i els serveis exigibles a una concreta parcel·la urbana per considerar-la solar edificable, respectivament.

En data 5 de maig de 2008 (BOIB núm.:83 de 14.06.2008) el Ple del Consell Insular de Mallorca adoptà acord l'aprovació definitiva, amb prescripcions, de l'adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) al Pla director sectorial d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT).

En la Norma 160 titulada Norma de Planejament del PE (Pla Especial)-3 "Dotació de Serveis de Formentor" es tornà a establir un polígon de tota la urbanització de Formentor assignant-li el sistema de compensació i determinant les condicions tècniques de totes les infraestructures, a més de delimitar també vuit unitats d'actuació per tal d'aconseguir la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta assenyalats al planejament modificat.

El sistema de delimitació poligonal i execució per compensació va estar vigent des de la seva reimplantació l'any 2008, fins la sobrevinguda nul·litat de l'acord del Ple del CIM de data 05.05.2008 abans esmentat, que aprovà de forma definitiva l'adaptació del PGOU al POOT, que fou declarada pel TSJ/IB en la Sentència núm.: 358 de data 29.04.2013, referida exclusivament en l'ordenació prevista pel nucli de Formentor. Dita sentència esdevingué ferma una vegada que el Tribunal Suprem, en sentència dictada en data 06.05.2015 (Recurs de Cassació núm.: 2101/2013), desestimà el recurs de cassació interposat contra la mateixa tant pel CIM com per l'Ajuntament de Pollença.

Per tant un cop anul·lat per sentència judicial 'adaptació del PGOU al POOT fou d'aplicació el PGOU/90 i la modificació de l'article 6.2 del seu Programa d'Actuació, fent que el sòl urbà consolidat per l'edificació de Formentor no disposi fins a l'actualitat dels serveis urbanístics bàsics públics que es defineixen a l'article 22 de la LUIB. Aquest fet suposa que, tot i ser un sòl urbà, les parcel·les no tenen la condició de solar per no complir amb el punt 1 b) de l'article 25 de la LUIB. Fet que suposa que actualment les parcel·les no són aptes per a edificació d'obra nova o ampliacions.

Aquesta realitat ha comportat la denegació de nombroses sol·licituds de llicència de nova edificació o ampliació de l'edificació existent, restant a dia d'avui algunes d'elles dirimint-se la seva conformitat a dret en seu jurisdiccional contenciosa/admva. (així per exemple, actuacions judicials ref. P.O. núm. 26/2020 del JCA núm.1 de Palma en motiu de denegació de nou habitatge i piscina; ref. P.O. núm. 542/2023 del mateix JCA núm.1 de Palma interposat contra DB de data 15.06.2023 d'ordre de demolició en motiu de construir obra nova sense ajustar-se a la llicència de reforma concedida).

Tot i l'anterior, recentment s'han atorgat, a favor d'Inmobiliaria Formentor. S.A., llicències d'ampliació i reconstrucció a la parcel·la de Formentor situada en la zona qualificada d'Allotjament Turístic (AT) a l'empara de la Llei sectorial 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, que permet, complint una seria de condicions, l'exoneració d'alguns paràmetres urbanístics com el compliment de la condició de solar. En motiu d'aquestes llicències, atès a la condició de promotora de fet de la Inmobiliaria Formentor. S.A., es va dictar resolució del Decret 2021-0640 que resol procedir a la recepció dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta del sòl urbà de Formentor, en motiu del seu destí com a vials, aparcaments, zones verdes i passos de vianants en el vigent PGOU90. Les cessions efectuades foren aquestes:

Les cessions realitzades no foren exhaustives per la falta d'informació i s'hauran d'efectuar les cessions que restin pendents d' Inmobiliaria Formentor. S.A., com a promotora de fet, dels espais lliures públics, vials, aparcaments i zones verdes, que establia el PGOU90.

Vist els antecedents un dels objectius principals de la modificació de planejament és completar la dotació de serveis i aconseguir els espais lliures públics necessaris per a assolir les zones públiques adequades a aquest entorn i assegurar els accessos al front marítim.

Per a completar la urbanització i la dotació de serveis és necessari establir el marc jurídic actual, ja que, actualment, ens trobem en un sòl consolidat per l'edificació amb un planejament obsolet que no té les eines de gestió necessàries per poder fer front a l'execució del desenvolupament del sòl urbà a l'àmbit de Formentor. Per a desenvolupar el sòl urbà serà necessari trobar els instruments actuals que permetin l'execució dels serveis urbanístics bàsics de tot l'àmbit per a que les parcel·les puguin adquirir la condició de solar.

Cal assenyalar que el sòl urbà de Formentor des de l'aprovació definitiva del PGOU90 fins a l'actualitat ha avançat potser podríem remarcar dos fets rellevants en quan a la urbanització de Formentor que són la construcció de la depuradora i la cessió, per part de la urbanitzadora de fet de l'àmbit urbà de Formentor, a favor de l'ajuntament de la majoria dels terrenys destinats a aparcaments, vials, passos de vianants i zones verdes. Per tant, segueix essent un sòl consolidat per l'edificació sense reunir tots els serveis bàsics urbanístics però disposa de més serveis i espais públics municipals que en el moment de l'aprovació definitiva del PGOU90.

Amb tots els antecedents anteriors i vista l'evolució d'aquest sòl urbà ens trobem amb una situació complexa i singular que no pot encaminar-se per la via ordinària ja que els fets succeïts i consolidats bloquejarien qualsevol possible solució de futur si ens emmarquem amb els models de gestió establerts a l'article 23 de la LUIB.

La finalitat de la modificació de planejament és solucionar una situació urbanística insostenible i que històricament ha sofert molts de canvis sobrevinguts sense establir una estratègia efectiva per a trobar una solució definitiva a aquesta urbanització. En aquest moment cal recordar que aquest sòl urbà no és conseqüència d'una planificació urbanística prèvia, si no que tal i com ja deia la memòria del PGOU90, es tracta d'un sòl urbà nou fruit de l'edificació que ja existia en aquest indret.

No obstant l'anterior, cal fer referència a l'adaptació del PGOU al POOT, perquè en aquella modificació si que es plantejava una resposta clara al problema amb dues vessants. Una era l'aplicació d'un Pla Especial per a la dotació de serveis i la urbanització de tot l'àmbit de Formentor i l'altra era la realització de 8 unitats

Codi Validació: 45WC2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 52 de 116

d'actuació amb la finalitat clara d'aconseguir els sòls lliures destinats a zones verdes, uns que no estaven cedits del PGOU90 i d'altres que es creaven de nou. Aquest sistema de doble gestió va ser acceptat pel Consell de Mallorca i no va ser anul·lat, tot i que va ser impugnat, per la Sentència núm: 358 de data 29.04.2013 del TSJ/IB.

En el punt 9 GESTIÓ de la memòria del POOT es justificava els sistemes de gestió:

> *"ZONA 12 Formentor.*
>
> *Tot el sol urbà de Formentor formava part d'un polígon d'actuació on s'havien de realitzar, seguint el criteris del PGO, les obres d'urbanització, tractament de les zones verdes i cessions gratuïtes deis ELLP i vials. Aquesta delimitació es va anul·lar sense haver-se executat les cessions ni la dotació de serveis. En aquesta documentació es proposa, de forma puntual i a través d'Unitats d'Execució, les cessions de les zones verdes i l'execució de les infraestructures necessàries per disposar de tots els serveis exigibles. [...]"*

A més, donat l'estat de la urbanització, la falta de serveis i les deficiències de les dotacions existents, es proposa la redacció d'un projecte de Dotació de Serveis que englobi tot el sol urbà, que s'haurà de gestionar independentment de les altres Unitats d'Execució.

En aquest sentit, la LUIB, conscient de la dificultat d'afrontar el desenvolupament d'aquests sòls urbans consolidats per l'edificació, va establir la disposició transitòria següent:

> *"Disposició transitòria onzena. Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics.*
>
> *1 Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.*
>
> *2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:*
>
> > *a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.*
> >
> > *b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor. En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta Llei i en la legislació estatal.*
> >
> > *c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.*
>
> *3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.*
>
> *4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.*
>
> *5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dona lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal."*

Per tot l'exposat anteriorment, i amb l'anàlisi estudiat en aquesta memòria i en la documentació gràfica corresponent, de la dotació de serveis existents, es pot afirmar que a l'àmbit del sòl urbà de Formentor ens trobem en la situació de disposar d'un sòl classificat com a urbà pel PGOU90 que no disposa dels serveis urbanístics bàsics a l'entrada en vigor de la LUIB. En conseqüència es considera d'aplicació la Disposició transitòria onzena, complint a la perfecció amb el punt 1 transcrits anteriorment.

De fet la situació actual de la urbanització del sòl urbà de Formentor és dispar depenent de la zona i el vial. Hi ha espais on la urbanització és millor i es troba més consolidada com el carrer principal d'accés a la parcel·la hotelera i l'aparcament respecte a d'altres com les parts finals de les zones més residencials. En tot cas, actualment la titularitat dels vials i d'algunes zones verdes és municipal, i tot i que puguin quedar algunes zones pendents de la recepció de la cessió respecte al PGOU90, ens trobem en la necessitat de fer una compleció dels serveis urbanístics del punt 2 de la Disposició transitòria onzena que s'han d'acabar d'executar i completar pels propietaris de les parcel·les del sòl urbà de Formentor.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 116

4.4.2. UNITATS I POLÍGON D'ACTUACIÓ

Per tant, la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor té com a objectiu principal la regularització i completament de la urbanització d'un àmbit que actualment presenta mancances en la dotació dels serveis urbanístics bàsics de caràcter públic, amb la finalitat que les parcel·les puguin assolir la condició de solar edificable i, alhora, resoldre les problemàtiques ambientals derivades de la insuficiència o inexistència de les xarxes de serveis.

Per tal d'assolir aquesta compleció de la urbanització, la Modificació proposa recórrer a la delimitació d'un polígon d'actuació i de tres Unitats d'Actuació, d'acord amb els requisits establerts a la legislació urbanística vigent. En funció de la finalitat específica de cadascun dels instruments de gestió, aquests s'estructuren en dos grans blocs:

I. Polígon d'actuació d'urbanització

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

II. Unitats d'actuació de reordenació urbana

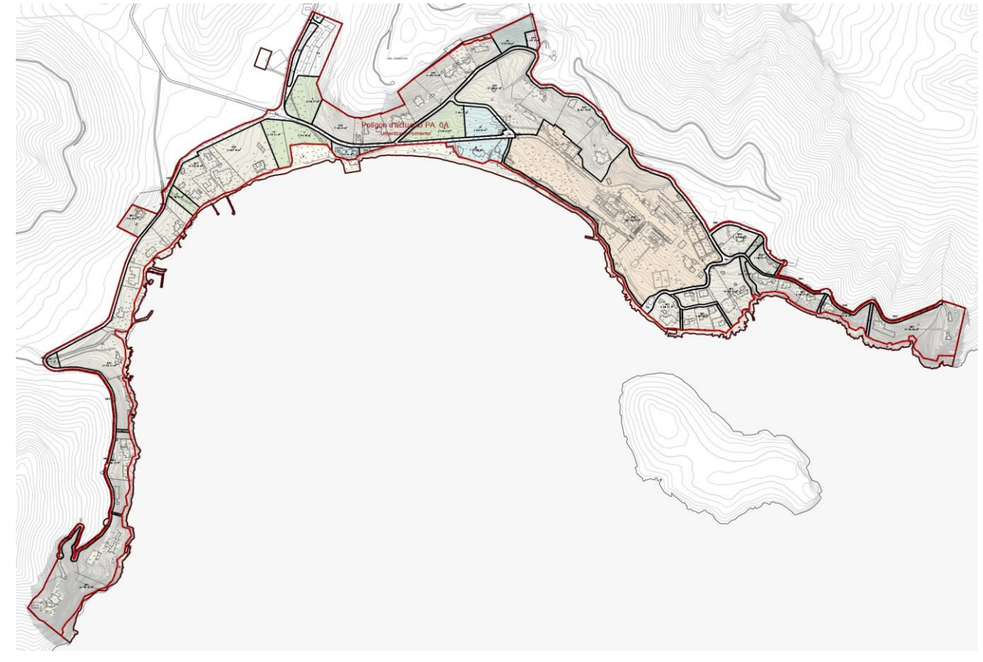
- Unitat d'Actuació UA 01. Parc Central
- Unitat d'Actuació UA 02. Porta de Formentor
- Unitat d'Actuació UA 03. Centre de Formentor

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

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

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

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



Polígon d'actuació

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 54 de 116

Unitats d'Actuació de Reordenació Urbana

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

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

Unitat d'Actuació UA 01. Parc Central

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

Unitat d'Actuació UA 02. Porta de Formentor

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

Unitat d'Actuació UA 03. Centre de Formentor

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

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

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

Unitats d'actuació

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 116

4.4.3. APROFITAMENT URBANÍSTIC

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

D'acord amb l'article 59.2 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), en els supòsits de modificació puntual del planejament només procedeix la cessió del percentatge d'aprofitament lucratiu:

> *"Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït."*

Així, quan concorre algun d'aquests supòsits, la circumstància ha de quedar justificada mitjançant una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat, en els termes establerts a l'article 47.4 LUIB, i la cessió per al percentatge públic de plusvàlues i per a dotacions s'aplica sobre l'increment d'aprofitament atribuït.

En conseqüència, d'acord amb el règim establert a la LUIB, la cessió del percentatge d'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament, en el marc d'una modificació puntual, queda circumscrita als supòsits en què la modificació generi un increment d'aprofitament urbanístic respecte del planejament anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A aquests efectes, l'aprofitament urbanístic de cada parcel·la es determinarà mitjançant la ponderació del sostre potencial (m^2 de sostre) i del nombre potencial d'unitats d'habitatge que, d'acord amb l'ordenació vigent i les seves condicions d'edificació, es puguin materialitzar dins l'àmbit.

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

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 116

5. QUADRES DE SUPERFÍCIES

Planejament vigent		
Sòl Urbà	530.270	91,13%
Sòl Urbanitzable	0	0,00%
Sòl Rústic	51.608	8,87%
Total àmbit mod. PGOU	**581.878**	100,00%

Modificació PGOU		
Sòl Urbà	527.007	90,57%
Sòl Urbanitzable	0	0,00%
Sòl Rústic	54.871	9,43%
Total àmbit mod. PGOU	**581.878**	**100,00%**

Quadres de classificació del sòl

Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor

Q3a. Quadre general de la MPGOU a Formentor. Proposta segons Normativa

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

Quadres de qualificació del sòl

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 116

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 116

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 1

1. INTRODUCCIÓ 3

Objecte de l'estudi 3
Marc Normatiu 3
Àmbit d'estudi 3

1. ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL 4

1.1. Encaix territorial 4
1.2. Xarxes de mobilitat 4
Xarxa viària i Accés a l'àmbit d'estudi 4
Xarxa viària dins de l'àmbit 4
Xarxa per a vianants 4
Xarxa ciclista 5
Serveis de transport col·lectiu 5
Aparcaments 5
Accessibilitat a la platja 5
estat d'urbanització del viari de Formentor 6

2. VALORACIONS SOBRE LA MOBILITAT GENERADA 6

2.1. Objectius de la proposta 6
2.2. Quantificació de la modificació de la mobilitat generada 6

3. PROPOSTA DE MILLORA CAP A LA MOBILITAT SOSTENIBLE 8

3.1. Mesure per la mobilitat sostenible 8
3.2. Propostes de millora 8
3.3. Conclusions 9

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 116

1. INTRODUCCIÓ

OBJECTE DE L'ESTUDI

L'objecte del present estudi és l'avaluació de la mobilitat generada emmarcada en els treballs de redacció d'una modificació puntual del PGOU de Pollença a l'àmbit de Formentor, així com l'avaluació de les propostes en el marc de la normativa legal i el seu impacte en la mobilitat.

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificació dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en aquells casos en què la finalitat específica de la modificació ho requereixi. En aquest sentit, la present Modificació puntual del PGOU de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor no comporta, en termes globals, un increment de la intensitat d'usos ni, en conseqüència, un augment significatiu de la mobilitat generada respecte de l'ordenació vigent.

Tanmateix, s'ha considerat oportú i necessari incorporar una anàlisi específica que permeti justificar degudament: la millora que l'ordenació proposada introdueix en termes de funcionalitat i seguretat de la mobilitat, l'absència d'efectes negatius sobre els valors ambientals i paisatgístics de l'entorn del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, i que la Modificació, lluny d'agreujar la pressió sobre l'àmbit, s'associa a una millora de la mobilitat sostenible, mitjançant el reforç de la mobilitat activa, la priorització dels itineraris accessibles i la reorganització dels espais públics en coherència amb els criteris d'integració territorial i ambiental.

MARC NORMATIU

A continuació queda recollida la normativa que afecta l'estudi de mobilitat tant a nivell estatal com autonòmic.

Legislació estatal:

- Llei 51/2003, de 2 de desembre, i igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE n. 289, de 03.12.03).

- Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, pel qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics (BOE n. 61, d'11.03.10).

- Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions (BOE n. 113, d'11.05.07).

Legislació autonòmica:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, article 59.4

"Les propostes de modificació dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits per la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què la finalitat específica ho requereixi.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas que la seva formulació sigui preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal."

ÀMBIT D'ESTUDI

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

- A l'est, l'àmbit queda delimitat per una franja de vegetació arbòria i espais naturals no urbanitzats, així com per una zona de pendents pronunciats, que actuen com a barrera natural al desenvolupament urbà.

- A l'oest, l'àmbit es connecta amb la carretera Ma-2210, la qual constitueix l'única via d'accés a Formentor des del Port de Pollença. La façana litoral occidental és de caràcter rocallós, i no presenta accés públic directe al mar.

- Al nord, l'àmbit limita amb la frondosa vegetació de la Serra de Tramuntana. També es destacable la presencia de l'àmbit delimitat com Xarxa Natura 2000.

- Al sud, el límit de l'àmbit coincideix amb la línia del litoral i el mar, també identificats com a espai natural protegit.

L'àmbit urbà de Formentor es caracteritza per una topografia marcadament accidentada, pròpia d'un entorn litoral de forta pendent, integrat dins la morfologia estructural de la Serra de Tramuntana. L'assentament edificat es desenvolupa principalment en una franja estreta i allargada paral·lela a la línia de costa, amb una pendent que incrementa significativament en els sectors est i nord de l'àmbit, on el relleu s'eleva bruscament en direcció a la Talaia d'Albercutx i el Puig de les Ànimes.

.

Codi Validació: 45W/C2XEJ4Z4OKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 116

1. ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL

El present estudi es fonamenta en una diagnosi de la xarxa viària existent, amb l'objectiu d'avaluar en quina mesura la seva estructura facilita o condiciona l'accessibilitat als serveis i si disposa d'una jerarquització funcional suficient per oferir espais adequats a la mobilitat quotidiana dels diferents usuaris (vianants, bicicletes, vehicle privat i serveis).

En aquest sentit, l'àmbit costaner de Formentor no disposa actualment d'equipaments públics que prestin servei directe a la població resident del nucli; el teixit urbà es caracteritza principalment per la presència d'ús residencial, d'ús hoteler i d'usos associats a la restauració i als serveis de platja, fet que condiciona la naturalesa dels desplaçaments i la demanda de mobilitat dins l'àmbit.

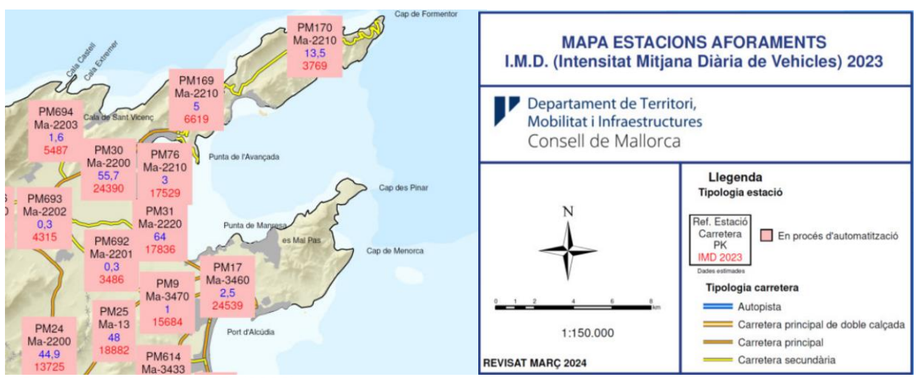
1.1. Encaix territorial

L'àmbit costaner de Formentor, que forma part del municipi de Pollença, es troba separat del nucli urbà principal i del seu port. En conseqüència, l'accés a l'àmbit es realitza exclusivament mitjançant la xarxa viària existent, que es descriu a continuació.

1.2. Xarxes de mobilitat

Xarxa viària i Accés a l'àmbit d'estudi

La xarxa viària de connexió amb l'àmbit és de titularitat del Consell de Mallorca i en garanteix la comunicació amb el municipi de Pollença. En concret, es tracta de la carretera secundària Ma-2210. Aquesta via, amb una longitud aproximada de 13,5 km, constitueix l'únic accés terrestre a la península de Formentor i connecta el Port de Pollença amb el Far de Formentor.



Consell de Mallorca IMD (2023)

Carretera	Itinerari	Intensitat Mitjana Diària de Vehicles				Δ anual
		2022	2021	2020	2019	%
Ma-2210	Port de Pollença - Platja de Formentor	6312	5834	4473	6381	2,91
Ma-2210	Platja de Formentor- Far de Formentor	3769	3270	2509	3579	5,23

Xarxa viària dins de l'àmbit

Internament, a l'àmbit existeix un únic vial que recorre de manera continuada el sector d'oest a est. Aquest vial principal finalitza en un cul-de-sac a l'extrem est i presenta també una terminació en cul-de-sac en un ramal lateral cap al sector dret de l'àmbit. El vial públic s'estén igualment fins a l'accés a l'Hotel Formentor, on es resol mitjançant una rotonda.

Xarxa per a vianants

La distribució interna del viari dins l'àmbit es caracteritza per una trama lineal continua, amb un vial d'amplada variable, majoritàriament compresa entre 4 i 8 metres. Es constaten diversos trams amb manca de manteniment i amb condicions inadequades per al trànsit de vianants, tant per l'absència d'espais específics com per la discontinuïtat dels recorreguts. En conseqüència, la jerarquia funcional existent afavoreix de manera predominant el vehicle privat, de manera que el viari es destina, de forma generalitzada, a la circulació motoritzada i no a la mobilitat a peu.

L'accés principal a la platja es produeix per la part central del sector urbà; tanmateix, la presència d'establiments de restauració i d'altres serveis vinculats a l'activitat turística condiciona la permeabilitat i limita la continuïtat de l'accés públic directe al litoral. El pas existent presenta una traça discontínua i manca d'una infraestructura adequada que garanteixi un accés ordenat, segur i universal. Existeix també un accés a la banda dreta de la parcel·la ocupada per l'Hotel.

Pel que fa a la vegetació, la seva presència dins la secció viària és inexistent, principalment a causa de les amplades reduïdes dels carrers. No obstant això, el viari s'insereix en un entorn naturalitzat, amb presència de vegetació als límits de bona part dels carrers, fet que constitueix un valor ambiental i paisatgístic a preservar en l'ordenació i urbanització futures.

Finalment, a l'entorn de l'àmbit d'estudi hi ha algunes rutes de senderisme i ciclisme:

- Camí vell de Formentor: És una antiga via d'accés al cap de Formentor des del Port de Pollença.
- Camí del Fumat: Un sender de muntanya que connecta la platja de Formentor amb el cap de Formentor, passant per la talaia d'Albercutx i el coll de la Creueta.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 61 de 116

Xarxa ciclista

La mobilitat en bicicleta a Formentor presenta, en l'estat actual, un nivell de dotació molt limitat i no disposa d'una infraestructura específica que en garanteixi un ús segur i continu. Dins l'àmbit no s'hi identifiquen carrils bici ni itineraris segregats, de manera que els desplaçaments ciclistes es realitzen, en general, en convivència amb el trànsit rodat, fet que en condiciona la funcionalitat i la percepció de seguretat.

Tanmateix, cal assenyalar que Formentor s'insereix en un entorn de forta vocació cicloturística, i que dins l'àmbit de la Serra de Tramuntana discorre una de les rutes cicloturístiques de Mallorca, en concret la ruta del Far de Formentor, fet que evidencia l'interès i el potencial d'aquest mode de desplaçament, especialment en temporada turística.

Serveis de transport col·lectiu

Actualment, l'àmbit disposa d'una parada de transport públic integrada a la xarxa d'autobusos del TIB (Transport de les Illes Balears), que constitueix el principal servei de connexió col·lectiva amb la resta del municipi i amb l'entorn immediat.

Pel que fa a la demanda i al nivell d'ocupació del servei, en el moment de redacció d'aquest estudi no es disposa de dades desagregades i actualitzades d'ús, atesos els canvis recents en la gestió i explotació de la xarxa del TIB.

La línia existent és la línia 334, que connecta Alcúdia amb el Far de Formentor.

Aparcaments

Els aparcaments existents a la zona de la platja de Formentor són:

- Parking Playa de Formentor: Situat al final de la carretera MA-2210, és l'aparcament oficial més pròxim a la platja.

- Parking Platjamar- A: Situat proper a la Cala Formentor, més petit i de pagament.

- Parking Platjamar – B: Situat proper a la Cala Formentor i l'aparcament A, també més petit i de pagament.

L'aparcament a la platja de Formentor està fortament regulat i limitat, especialment durant la temporada alta. Aquesta consisteix en que de l'1 de juny al 31 d'octubre, entre les 10:00 h i 22:00 h, s'interdiu l'accés als vehicles privats a la carretera Ma-2210, en el tram entre Platja de Formentor i Far.

L'àmbit disposa d'una bossa d'aparcament púbic per a uns 80 vehicles aproximadament i el sistema viari no disposa d'una amplitud suficient per a contenir aparcament en aquest. Predomina, per tant, l'aparcament privat incorporat en les parcel·les residencials o hoteleres.

Accessibilitat a la platja

La platja es tracta del pol d'atracció destacat de l'àmbit. L'accés a aquesta però no és continu majoritàriament la platja es troba fent límit amb parcel·les privades. L'accés públic es realitza a través del viari on el vehicle privat pot accedir-hi pel carrer Zona Formentor en la part central de la platja i a l'est d'aquesta. I amb l'aparcament proper. L'accés pels vianants també es produeix per aquests punts afegint altres carrers que connecten el carrer Zona Formentor amb la platja. Aquests carrers en la seva majoria salven un desnivell considerable, convertint-se en carrers no accessibles amb trams d'escales.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 116

En relació a la platja també Del mateix carrer també s'hi troben serveis de la Platja de Formentor

ESTAT D'URBANITZACIÓ DEL VIARI DE FORMENTOR

L'estat dels vials que conformen l'àmbit és heterogeni. En relació amb aquesta qüestió, la present Modificació incorpora un estudi específic de l'estat d'urbanització del sistema viari, la representació gràfica del qual es recull als plànols I.14. Grau d'urbanització (sèrie de 5 fulls). L'estudi classifica els vials en tres categories, en funció del seu grau de consolidació i qualitat: per completar, estat intermedi i estat deficient. Aquesta classificació permet diferenciar entre carrers executats però pendents d'adequació, trams amb un nivell de servei intermedi, i trams que presenten mancances significatives tant a nivell funcional com constructiu.

Segons l'estudi realitzat. el 45% de l'estat d'urbanització és deficient. Un 43% es troba en un estat per completar i 12% estat mig.

Els límits del vial que configura l'àmbit presenten condicionants derivats tant de la topografia fortament accidentada del territori com de la presència d'edificacions existents, que en defineixen l'alineació i les seccions disponibles.

En aquest context, s'identifiquen quatre categories de límits naturals del viari existent, considerades rellevants per a la comprensió del territori i per a la definició de criteris d'intervenció. D'una banda, es distingeix la topografia que descendeix des del límit del vial, corresponent a terrenys escarpats; de l'altra, la topografia que s'eleva respecte del vial mitjançant formacions rocoses. Els trams restants, caracteritzats per una topografia més accessible i menys condicionant, no han estat objecte d'una anàlisi detallada.

Atès que aquestes dues tipologies presenten un gradient, es defineixen les quatre categories següents: escarpats suaus, escarpats abruptes, formacions rocoses i formacions rocoses toves.

Els escarpats abruptes corresponen a límits naturals on la topografia descendeix de manera sobtada, fet que comporta una elevada complexitat i un major cost d'intervenció. En canvi, els escarpats suaus presenten una baixada topogràfica menys accentuada, que admet una major capacitat d'adaptació.

Les formacions rocoses defineixen límits amb una elevada duresa del terreny, mentre que les formacions rocoses toves corresponen a trams amb una capa superficial més fàcilment manipulable des del punt de vista constructiu.

En l'àmbit analitzat és habitual la coincidència de formacions rocoses i escarpats abruptes en un mateix tram, especialment als sectors est i oest, on la topografia presenta pendents més pronunciades.

Aquesta anàlisi es complementa amb la identificació dels diferents tipus de tanques que acompanyen el límit del viari. Aquestes es classifiquen segons la seva materialitat en tanques de pedra, reixes metàl·liques i tanques vegetals. Aquesta diferenciació permet identificar els trams amb una major o menor capacitat d'adaptació davant d'una possible ampliació o reordenació del viari, essent les tanques de pedra les que presenten un caràcter més rígid.

Els trams amb tanques de pedra es concentren principalment en l'àmbit de les parcel·les residencials, on delimiten la propietat privada, així com en aquells sectors amb topografies més accentuades, on el límit natural adopta la forma de murs de pedra que actuen, alhora, com a element de contenció i com a barana de protecció del vial.

2. VALORACIONS SOBRE LA MOBILITAT GENERADA

2.1. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA

La modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença en l'àmbit urbà de Formentor, respon a la necessitat de regularitzar el desenvolupament urbanístic existent i adequar el planejament vigent als objectius de protecció i integració paisatgística, en coherència amb la singularitat ambiental i els valors territorials que caracteritzen aquest espai costaner.

En aquest sentit, els objectius que guien les propostes d'aquesta modificació són els següents:

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

Mitjançant la delimitació de les unitats d'execució necessàries per a la cessió dels sòls destinats a sistemes i la redacció del projecte de dotació de serveis i l'execució de les obres necessàries, d'acord amb el principi de garantir una distribució equitativa dels beneficis i de les càrregues derivades del planejament urbanístic. Aquest objectiu dona resposta a la necessitat de dotar de la condició de solars a les parcel·les existents, atenent a l'interès concurrent de l'administració pública i de la propietat privada dins l'àmbit d'actuació.

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

Mitjançant l'establiment de condicionants orientats, d'una banda, a evitar l'efecte pantalla i els impactes visuals derivats de les edificacions i tanques, tant des de la costa com des dels espais públics. D'altra banda, regulant la implantació i condicions de l'edificació.

- **Enfortir l'estructura de Formentor a través dels espais públics i especialment els espais verds**.

Mitjançant la reordenació dels espais lliures qualificats pel planejament vigent i la concentració d'una zona verda a l'espai central de l'àmbit de Formentor, amb l'objectiu de consolidar una nova porta d'accés d'ús públic a l'àrea costanera.

- **Afavorir l'accessibilitat a l'àmbit litoral de Formentor**.

Mitjançant l'optimització de la xarxa de camins públics, millorant la connectivitat i l'accessibilitat dels traçats existents.

2.2. QUANTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La present MPGOU no ha de comportar un increment de la intensitat d'usos. En efecte, la proposta no preveu un increment substancial del nombre d'habitatges, no incorpora cap ampliació important del sòl destinat a l'equipament hoteler i tampoc incrementa la capacitat d'estacionament, que actua com a element de control de l'afluència a Formentor. En aquest context, si bé el manteniment d'una capacitat d'aparcament limitada no determina per si sol una limitació automàtica de l'aforament total de l'àmbit, sí que existeixen mecanismes específics de regulació i control d'accés, especialment des del Port de Pollença, que permeten gestionar la pressió d'ús en temporada alta.

Des de la perspectiva de la mobilitat generada, es considera que la mobilitat associada a la Modificació és, en termes globals, no significativa, en tant que resta condicionada pel règim d'aforament dels aparcaments públics, que no es modifica. Així mateix, l'ajust de superfície en el sostre residencial no s'interpreta com un increment rellevant de la generació de desplaçaments, atès que, en el còmput global de l'ordenació, es produeix una disminució neta de sòl destinat a usos privats i una redistribució orientada a reforçar els

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 63 de 116

sistemes públics i els espais lliures, fet que comporta, en conjunt, una reducció de la pressió d'ús sobre l'àmbit.

Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença a l'àmbit urbà de Formentor

Q1c. Quadre general resum comparatiu (Planejament vigent i proposat)

0. Dades de la modificació puntual		sòl aportat			
1. Dades generals de sòls de qualificació de l'àmbit					
Sistema d'espais lliure:					
- Sistema de parcs i jardins	PP	-165	-0,03%		
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	M	6.193	1,06%		
Sistema Viari:					
- Carrers urbans	Cu	1.600	0,27%		
- Carrers civics	Cc	-1.111	-0,19%		
- Aparcaments	Cp	1.239	0,21%		
Zona de Serveis Ubranístics	IF1	1.451	0,25%		
Total sòl de sistemes públics				6.028,00	1,04%
Zona Residencial Unifamiliar AÏllada	UA1	13.677	2,35%		
Zona Alotjament Turístic	AT12	939	0,16%		
Zona Comercial	C2	-17.280	-2,97%		
Zona de Serveis Platja	SP	-9.806	-1,69%		
Total zones d'aprofitament				-12.470,00	-2,14%
Total sòl urbà				-6.442	-1,11%
Sistema espai litoral	M	3.263	0,0056077		
0					
Total sòl rústic				3.263	0,56%
Total àmbit de la MGOU				**581.878**	

En termes d'ocupació de sòl i potencial d'ús, la proposta comporta una disminució de les zones privades de gairebé 12.470 m², resultant d'una reducció conjunta de 27.046 m² en sòl qualificat com a comercial i de serveis de platja i un augment de només 14.655 de la zona residencial. En conseqüència, com a primera conclusió, es pot afirmar que la MPGOU comporta una reducció de la pressió urbanística sobre Formentor, amb una disminució potencial de la demanda de recursos associada a la menor superfície destinada a usos privats de major intensitat.

Aquesta disminució resulta encara més significativa quan es comparen els valors de sostre del planejament vigent amb els previstos en la proposta de modificació.

Sostre ús residencial (UA1)	-16864	m2 st	
Sostre ús residencial hoteler (AT12)	-44	m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	-2880	m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	-1961	m2 st	
Total sostre residencial (UA1)	-16864	m2 st	77,54%
Total sostre no residencial	-4885	m2 st	22,46%
Edificabilitat total	-21749	m2 st	1

Sostre ús residencial (UA1)	54.997	m2 st	
Sostre ús residencial hoteler (AT12)	18.083,7	m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	2.880	m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	5.077	m2 st	
Total sostre residencial (UA1)	54.997	m2 st	67,87%
Total sostre no residencial	26.041	m2 st	32,13%
Edificabilitat total	81.038	m2 st	1

Sostre segons planejament vigent

Sostre ús residencial (UA1)	38.133	m2 st	
Sostre ús residencial hoteler (AT12)	18.040	m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	0	m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	3.116	m2 st	
Total sostre residencial (UA1)	38.133	m2 st	64,32%
Total sostre no residencial	21.156	m2 st	35,68%
Edificabilitat total	59.289	m2 st	1

Sostre segons planejament proposat

Atesa l'absència de regulació tècnica específica, tant en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com en l'àmbit estatal, s'han emprat com a referència les prescripcions tècniques del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de la Generalitat de Catalunya, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, a l'efecte d'estimar la mobilitat derivada. Aquest Decret estableix ràtios mínimes de viatges diaris en funció del tipus de sostre i de l'ús previst.

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents:
	7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m2 de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m2 de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m2 de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m2 de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m2 de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m2 de sòl
Franja costanera	5 viatges/m de platja

En segon terme, cal destacar que la zona residencial correspon a habitatges unifamiliars aïllats i que, actualment, es comptabilitzen 48 habitatges existents i 65 potencials, tots ells amb aparcament privat. D'acord amb l'esgotament del sostre previst pel planejament vigent, s'hi identifiquen, igualment, 17 habitatges potencials addicionals. L'àmbit inclou igualment l'Hotel Formentor, que disposa d'aparcament privat associat i presenta un aforament màxim de 300 places turístiques, ajustat respecte a les 500 places previstes pel planejament de 1990. Per la seva banda, els serveis de platja existents no disposen actualment d'aparcaments propis.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 64 de 116

Amb la nova ordenació, el nombre d'habitatges potencials augmenta de 17 a 18, una diferencia poc rellevant si es considera que es tracta d'habitatges unifamiliars i que, en cap cas, s'associa a un increment significatiu de la intensitat d'ús ni de la mobilitat generada dins l'àmbit.

Com es pot valorar mitjançant l'aplicació de les ràtios establertes pel Decret 344/2006, de la Generalitat de Catalunya, el canvi d'ús de sòl comercial i de serveis de platja cap a ús residencial unifamiliar, així com la reducció del sostre associat a aquests usos, comporta una disminució molt significativa de la mobilitat generada.

En concret, la reducció de sòl qualificat com a zona comercial (C2) ascendeix a 17.280 m² de sòl i la zona qualificada con serveis de platja (SP) ascendeix a 9.806 m² de sòl, que, aplicant el coeficient d'edificabilitat vigent corresponent, representa una disminució de:

Sostre suprimit:

Zona Comercial C2: 17.280 m² × 0,167 sostre/m² sòl = 2.885,76 m² de sostre

Zona Servei platja SP: 9.806 m² × 0,20 sostre/m² sòl = 1.961,2 m² de sostre

D'acord amb el Decret 344/2006, els usos comercials i assimilables generen aproximadament 50 viatges diaris per cada 100 m² de sostre, és a dir, 0,5 viatges/m² de sostre. Per tant, la mobilitat associada al sostre suprimit és de:

Mobilitat generada eliminada:

4.849,96 m² × 0,5 viatges/m² = 2.423,48 viatges/dia

En contraposició, la nova ordenació preveu únicament la incorporació d'un nou habitatge unifamiliar, al qual s'aplica una ràtio de 7 viatges diaris per habitatge, d'acord amb el mateix Decret:

Mobilitat generada incorporada:

1 habitatge × 7 viatges/habitatge = 7 viatges/dia

En conseqüència, el balanç global de la Modificació és clarament favorable, amb una reducció neta estimada de la mobilitat generada de l'ordre de 2.423,48 viatges diaris, fet que reforça la conclusió que la nova ordenació redueix la pressió de mobilitat sobre l'àmbit de Formentor i és plenament coherent amb els objectius de mobilitat sostenible i protecció ambiental.

Es preveu també una disminució del sostre potencial destinat a l'ús hoteler, i s'estableix que aquest ús haurà de garantir una proporció adequada entre places d'aparcament i places turístiques, d'acord amb les determinacions del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT).

Alhora, la proposta comporta un increment rellevant dels sistemes i de l'espai públic, derivat d'un increment de 1.728 m² de sòl qualificat com a viari i un increment de 6.028 m² destinats a sistemes d'espais lliures. Així mateix, l'espai litoral passa a formar part del sòl rústic.

Per tant, pel que fa a la capacitat de càrrega associada a la mobilitat, es mantindrà la mateixa estratègia de limitació de l'aforament. Aquesta consisteix en que de l'1 de juny al 31 d'octubre, entre les 10:00 h i 22:00 h, s'interdiu l'accés als vehicles privats a la carretera Ma-2210, en el tram entre Platja de Formentor i Far. L'accés fins a la platja es permet només si hi ha plaça d'aparcament

Amb aquesta regulació, es cerca protegir un entorn natural molt sensible, com és aquest espai Xarxa Natura 2000, i evitar la massificació que sovint es produeix durant els mesos de màxima afluència.

3. PROPOSTA DE MILLORA CAP A LA MOBILITAT SOSTENIBLE

3.1. MESURE PER LA MOBILITAT SOSTENIBLE

La MPGOU de Pollença a l'àmbit de Formentor adopta les següents mesures per facilitar l'assoliment d'un model de mobilitat sostenible.

En aquest sentit, la justificació d'aquesta modificació puntual es fonamenta en els objectius i accions específiques que la motiven:

- la millora de la xarxa de camins d'accés públic i de l'accessibilitat general a l'espai litoral de Formentor, amb l'objectiu de garantir l'ús universal d'un patrimoni públic;

- la millora de la xarxa viària dels carrers dins de l'àmbit per tal de donar més espai a vianants i ciclistes;

- la millora de la seguretat als vials mitjançant l'augment de l'amplada, quan sigui possible, i especialment en correspondència amb els trams de corba, per reduir el risc d'accidents

- l'adequació i millora de l'espai de la parada de transport col·lectiu que dona servei a l'àmbit de Formentor, amb la finalitat de fomentar l'ús del transport públic;

- la millora de l'àrea d'aparcament pública per garantir un menor impacte paisatgístic de l'ocupació de l'espai per part dels vehicles motoritzats; i

- la limitació de l'ús del vehicle privat mitjançant el control de la capacitat de l'àrea d'aparcament i la potenciació del transport col·lectiu com a estratègia per reduir la pressió sobre el medi natural i l'àmbit protegit del parc de la Serra de Tramuntana.

- l'eliminació, on sigui possible, dels culs-de-sac, com és el cas del vial públic d'accés a l'Hotel, mitjançant la creació d'un nou vial de connexió transversal

3.2. PROPOSTES DE MILLORA

Xarxa viària

La proposta de millora de la xarxa viària parteix del reconeixement de l'estructura existent, caracteritzada per una vialitat única, amb seccions variables i fortament condicionada per la topografia, les formacions rocoses, els escarpats i els murs de pedra tradicionals. Es manté com a referència la secció viària de 8 metres prevista pel planejament vigent, però s'adapta de manera flexible a les condicions concretes de cada tram, evitant ampliacions en aquells punts on aquestes comportarien una alteració significativa del terreny o dels valors ambientals i paisatgístics.

La proposta prioritza la millora de la funcionalitat i la seguretat del vial existent, racionalitzant la secció, millorant la lectura del traçat i preservant els elements d'interès paisatgístic, especialment els murs de pedra en bon estat, que compleixen funcions estructurals i de contenció en trams amb forts desnivells.

Xarxa de camins de vianants

La Modificació reforça el paper de la mobilitat a peu mitjançant la configuració d'una xarxa de recorreguts per a vianants vinculada tant al viari com als espais lliures. L'ordenació preveu millorar la continuïtat i la seguretat dels itineraris existents, superant les mancances actuals derivades de desnivells acusats i trams resolts exclusivament amb escales.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 65 de 116

En aplicació de l'article 6 de la Llei 8/2017, es preveuen espais lliures amb dimensió suficient per garantir una cadena d'accessibilitat efectiva, facilitant la implantació d'itineraris accessibles i adaptats, amb l'objectiu que qualsevol persona pugui circular-hi amb seguretat, autonomia i confort.

Accessos a la platja

La proposta ordena i reforça els accessos públics existents a la platja, que actualment es concentren principalment a la part central de l'àmbit i a l'extrem est, en contacte amb la parcel·la de l'Hotel Formentor. L'accés principal s'associa a l'àmbit de la parada de transport públic i als serveis vinculats a l'ús de la platja, mentre que l'accés est es connecta amb el vial de Formentor i amb el pas públic definit per la Llei de Costes.

Ateses les mancances dels recorreguts actuals, la proposta estableix la necessitat de millorar-ne l'accessibilitat universal i la seva integració paisatgística, garantint una adequada relació visual entre l'espai públic i les parcel·les privades adjacents. En aquest sentit, les tanques en contacte amb la zona marítim-terrestre hauran de ser transparents o vegetals fins a un metre d'alçada.

Aparcaments

La Modificació no preveu l'ampliació de la capacitat d'aparcament existent, atès el seu paper com a element de regulació i contenció de la pressió antròpica sobre un àmbit ambientalment sensible. L'estacionament associat a la platja de Formentor es manté com a instrument clau de control de l'afluència, especialment durant la temporada alta.

No obstant això, es preveu la millora qualitativa de l'àrea d'aparcament pública existent, amb mesures orientades a reduir-ne l'impacte paisatgístic, com la incorporació de paviments permeables, el tractament adequat de les marquesines i la integració amb l'entorn natural, tot garantint alhora el correcte funcionament hidrològic dels torrents que convergeixen en aquest àmbit.

Cal destacar que els serveis de platja mantenen la possibilitat d'implantar petites bosses d'aparcament destinades exclusivament a l'ús dels seus clients.

Transport públic

La proposta reforça el paper del transport públic com a alternativa prioritària al vehicle privat, en coherència amb els objectius de reducció de la pressió sobre l'entorn de la Serra de Tramuntana. En aquest sentit, es preveu la millora de l'espai destinat a la parada d'autobusos, dotant-lo de millors condicions d'accessibilitat, confort i connexió directa amb el principal accés públic a la platja.

3.3. Conclusions

En termes generals, es pot afirmar que la proposta no només no altera a l'alça la situació actual del sòl urbà, sinó que la nova ordenació comporta una disminució del sostre potencial global —derivada del canvi d'ús de sostre comercial a sostre residencial unifamiliar, de la reducció del sostre associat als serveis de platja i de la disminució del sostre potencial hoteler—, fet que es tradueix en una reducció de la mobilitat potencialment generada.

Paral·lelament, la Modificació manté les estratègies existents de limitació de l'ús del vehicle privat, especialment a través del manteniment de l'aparcament públic amb places limitades, i reforça la mobilitat sostenible mitjançant la potenciació del transport públic, amb la previsió d'una parada reformada i millorada. Igualment, es manté la prohibició d'habilitar estacionament públic al viari, amb l'objectiu d'evitar l'increment de la capacitat d'aparcament i, per tant, de l'afluència motoritzada a l'àmbit.

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZA0KLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 66 de 116

ANNEXOS

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 67 de 116

ANNEX I. Relació de propietaris afectats per l'alteració del planejament

Aquest annex a la memòria informativa i justificativa es redacta als efectes del compliment de l'article 174 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca que assenyala el següent:

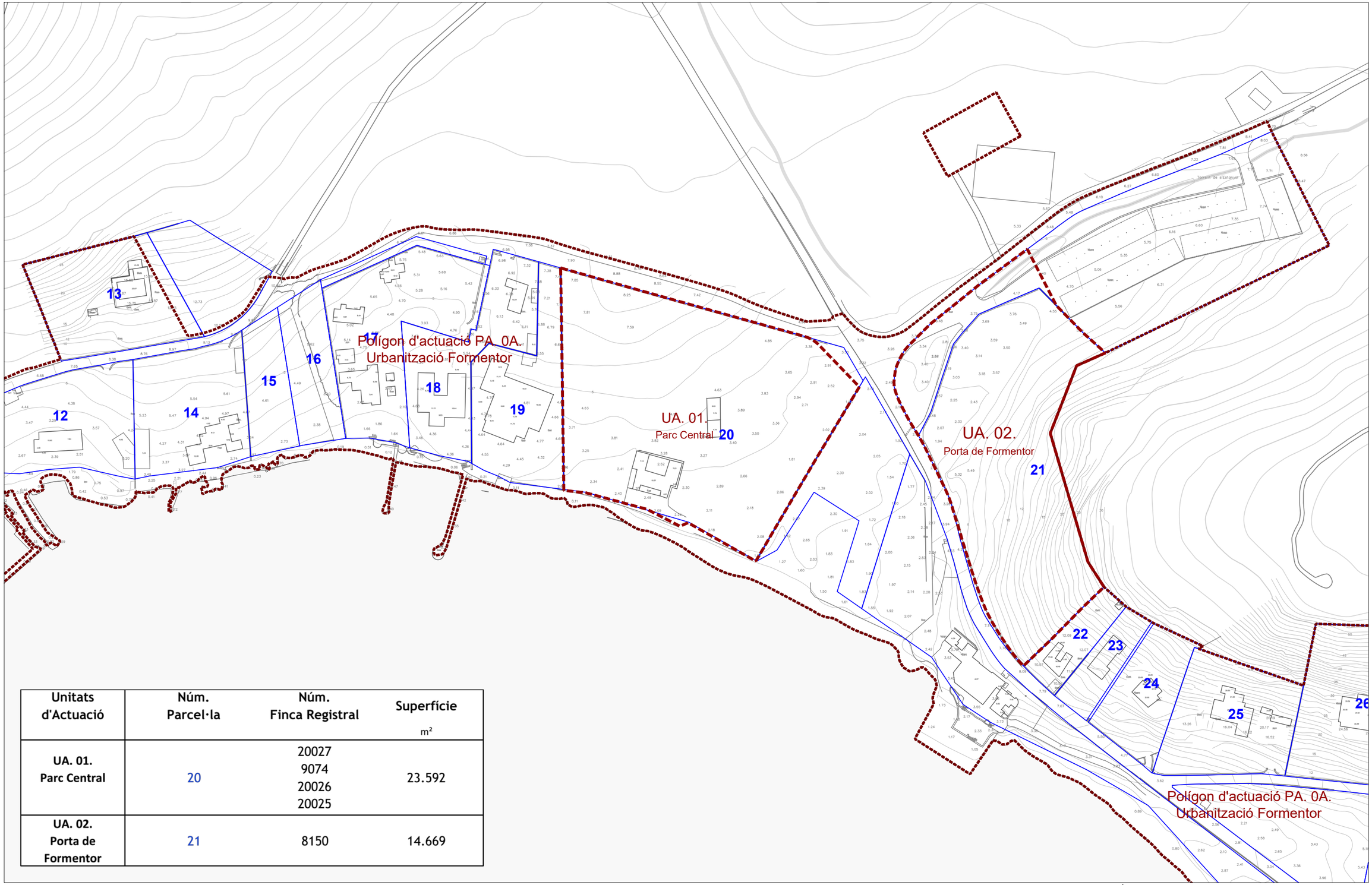
> *"Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."*

Tanmateix, l'article 59, apartat 5 recull la següent obligació:

> *"Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."*

Les persones propietàries de les parcel·les afectades respecte del PGOU vigent són les següents:

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 68 de 116



Unitats d'Actuació	Núm. Parcel·la	Núm. Finca Registral	Superfície m²
UA. 01. Parc Central	20	20027 9074 20026 20025	23.592
UA. 02. Porta de Formentor	21	8150	14.669

Àmbit MPGOU

Polígon d'actuació

Unitats d'actuació

1 Parcel·lari

MODIFICACIÓ DEL PGOU DE POLLENÇA A FORMENTOR

ANNEXOS

POLLENÇA

ANNEX I. Relació de propietaris afectats per l'alteració del planejament

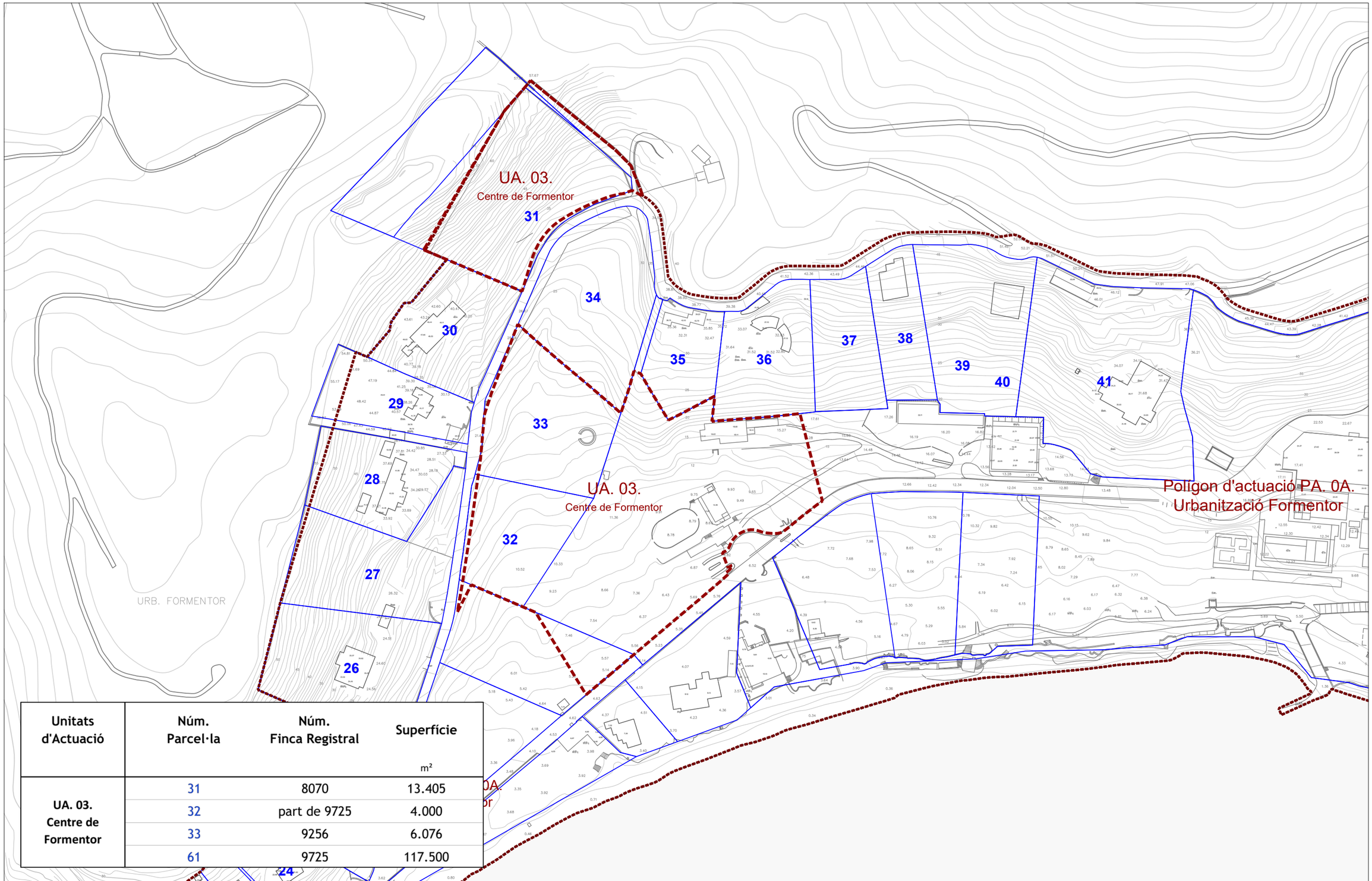
E 1:2.000 / 1:1.000

DIN A3 / DIN A1

0 25 50 75 m

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apolenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 69 de 116



Unitats d'Actuació	Núm. Parcel·la	Núm. Finca Registral	Superfície m²
UA. 03. Centre de Formentor	31	8070	13.405
	32	part de 9725	4.000
	33	9256	6.076
	61	9725	117.500

Àmbit MPGOU

Polígon d'actuació

Unitats d'actuació

1 Parcel·lari

MODIFICACIÓ DEL PGOU DE POLLENÇA A FORMENTOR

ANNEXOS

POLLENÇA

ANNEX I. Relació de propietaris afectats per l'alteració del planejament

E 1:2.000 / 1:1.000

DIN A3 / DIN A1

0 25 50 75 m

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

Codi Validació: 45WC2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 70 de 116

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE POLLENÇA
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha.....: 07/07/2025
Solicitante.: Ajuntament De Pollença

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 20025 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU:07030000145213
Tomo: 3459 **Libro:**394 **Folio:**22

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela de terreno o solar, señalado con la letra A, procedente del paraje llamado El Encinar, procedente del predio **FORMENTOR DE PONIENTE, s**ita en el término de Pollença; tiene una cabida aproximada de **cinco mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados.** Linda: por Norte, en línea quebrada con la carretera que desde el Puerto de Pollença conduce al Hotel Formentor, en una longitud de veintitres metros, y con camino particular de veinticinco metros; por el Este, con torrente en una extensión de ciento treinta y cinco metros; por el Oeste, solar B, en una extensión de ciento treinta y cinco metros; y por Sur, con la **zona marítima terrestre,** en una extensión de treinta y un metros.

Referencia Catastral: 1500105EE1210S0001MW

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don BARTOLOME ENSEÑAT VELASCO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 851241
Estado Civil.....: casado
Título.....: Segregación
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/4 Pleno Dominio
Fecha del Título ..: 13/06/1990
Sede Autoridad ....: Palma de Mallorca
Autoridad.....: Jaime Cerdó Serra
Inscripción.....: 1ª de fecha 24/01/1991

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA BENLLIURE GALÁN
DNI/NIF.....: N.I.F.: 1517399C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 4 Usufructo
Fecha del Titulo.....: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ANA MARÍA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50806976E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ELISA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50817813A
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME LUIS ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 00382685B
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 05221034B
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA ELENA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 07494768B
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don FRANCISCO JAVIER MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: DNI: 01362537V
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA LUISA MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: N.I.F.: 41369020R
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA BEGOÑA LUISA BILBAO EGAÑA
DNI/NIF.....: N.I.F.: 15134229E
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 4 Usufructo
Fecha del Titulo.....: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña CONCEPCIÓN ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058846V
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058847H
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña BEATRIZ ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120626L
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCÍA ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120625H
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA PALOMA FERRATER CASTELL
DNI/NIF.....: DNI: 00664306C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/12 Usufructo
Fecha del Titulo.....: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don LUIS-IGNACIO MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110529K
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña NATALIA MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110530E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo.....: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

Sin Asientos Pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art°.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 07/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en

los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 15746 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU: 07030000202442
Tomo: 3181 **Libro:** 323 **Folio:** 30

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela de terreno, procedente del predio FORMENTOR, sita en término de Pollença, de cabida cuatro mil cuatrocientos cinco metros cuadrados, o lo que sea. Linda: al Norte, con carretera; al Sur, con el mar, mediante zona marítimo terrestre; al Este, con remanente; y por el Oeste, con parcela de la misma procedencia que se venderá a la Entidad "Arwa Limited".

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: INMOBILIARIA FORMENTOR S.A.
DNI/NIF.....: C.I.F.: A07010937
Título.....: Otras No Contempladas
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 28/10/1997
Sede Autoridad.....: Palma
Autoridad.....: Miguel Tomás Sorell

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 8150 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU: 07030000148597
Tomo: 4203 **Libro:** 597 **Folio:** 104

DESCRIPCIÓN

URBANA: porción de terreno sita en el paraje de **FORMENTOR**, en la Carretera Hotel Formentor, esquina Carretera Faro de Formentor, término municipal de Pollença, procedente de otra mayor conocida por **PUXET DE LA TAULERA.** Es de perímetro irregular. Es parte de la parcela doscientos veintiocho del polígono nueve. Tiene una superficie d**e una hectárea cuarenta y seis áreas sesenta y nueve centiáreas.** Linda: por el Norte, en parte con parcela doscientos once del polígono nueve, propiedad de Inmobiliaria Formentor, S.A., y además, en línea quebrada linda con finca segregada; por el Sur, con la parcela número nueve mil uno del polígono nueve, propiedad del Ayuntamiento de Pollença; por el Este, en parte, en línea quebrada linda con finca segregada, y además con la parcela doscientos treinta y seis del polígono nueve, propiedad de Luis Adán Felipe Jiménez; y por el Oeste, con la parcela nueve mil uno del polígono nueve, propiedad del Ayuntamiento de Pollença.

Referencia Catastral: 1820411EE1210S0001HW

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: M2IV SOCIEDAD GESTORA MEDITERRÁNEA VFB, S.L.
DNI/NIF.....: C.I.F.: B97522452
Título.....: Aportación
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 22/04/2016
Sede Autoridad.....: Valencia
Autoridad.....: Joaquín Sapena Davó
Inscripción.....: 10ª de fecha 24/05/2016

Sin Asientos Pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 07/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 8296 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU: 07030000003261
Tomo: Libro: Folio:

DESCRIPCIÓN

URBANA: Casa de planta baja tipo chalet, que constituye una vivienda unifamiliar aislada, señalada con el número cincuenta y dos de la **calle ZN FORMENTOR**, de la localidad de Pollença, con una superficie aproximada d**e ciento cuarenta metros cuadrados**, distribuidos en vestíbulo, comedor estar, tres dormitorios, baños, dormitorio de servicio, cocina, despensa y lavadero y pasillos, con una terraza con pérgola; estando destinado el resto a accesos y zona ajardinada. Cuya casa está edificada sobre una porción de terreno que afecta la figura de un cuadrilátero irregular, cuyo lado Norte mide dieciocho metros, el del Sur veinticinco metros y los del Este y Oeste setenta metros, lo que da una superficie de **mil quinientos metros cuadrados**, procede de la finca llamad**a PUIG DE LA TAULERA**, del predio **FORMENTOR DE LEVANTE**, en término de Pollença. Linda: Norte y Oeste,

personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 8070 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU:07030000435291
Tomo: 4611 **Libro:**776 **Folio:**103

DESCRIPCIÓN

URBANA: porción de terreno de pertenencias del predio **FORMENTOR**, sita en el término de Pollença, cuya porción o parcela que es de figura irregular, cuyos lados de Norte y Sur miden noventa y un metros, siendo la distancia entre dichos dos lados que son paralelos, de ciento veinte y cinco metros, tiene un área superficial de **trece mil cuatrocientos cinco metros cuadrados.** Linda: por Norte, con la parcela 211 del polígono 9 titularidad de Inmobiliaria Formentor S.A.; por Sur, en parte con carretera recientemente construida que conduce a la carretera general del Hotel al Puerto pasando por la falda de la montaña llamada Na Blanca y en parte con parcela titularidad de Coll De Geneta S.L. sita en calle Formentor número 59; por Este, con la parcela 225 del polígono 9 titularidad de Inmobiliaria Formentor S.A., y en parte con la parcela 211 del polígono 9 titularidad de Inmobiliaria Formentor S.A.; y Oeste, en parte con parcela titularidad de la entidad Coll De Geneta S.L. sita en calle Formentor 59, y en parte con parcela titularidad de don Georges Emile Henri Vandenbrouck sita en la calle Formentor 59.

Referencia Catastral: 1820413EE1220S0001AY

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: INMOBILIARIA FORMENTOR S.A.
Título.....: Aportación
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Título ..: 27/07/1945
Sede Autoridad ....: Barcelona
Autoridad.....: Enrique Gabarró
Inscripción.....: 2ª de fecha 12/01/1946

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: INMOBILIARIA FORMENTOR S.A.U.
DNI/NIF.....: C.I.F.: A07010937
Título.....: Adecuación De Descripción
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo

Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 10/06/2021
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Don Carlos Jiménez Gallego
Inscripción.....: 5ª de fecha 01/08/2022

Asientos pendientes de despacho.

En relación con esta finca se ha practicado con fecha 24/12/2024 el Asiento 1971 del diario 2024 que literalmente dice así:
Presentada Telematicamente a 09:00 la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Ángel Mestanza Iturmendi, autorizada el lunes, 23 de diciembre de 2024 número de protocolo 3.496, por la que el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., el Banco De Sabadell S.A., el Banco Santander, S.A., y la Inmobiliaria Formentor S.A.U., Ratifican la Hipoteca de Máximo, constituida el 20 de diciembre de 2022, sobre las fincas en término de Pollença, números 8070, 9256 y 11596.

Notas del asiento.
24/12/2024 Suspendido por falta de pago del impuesto y si procede a la acreditación de la Plusvalía. Pollença, a 24 de diciembre de 2024. veinticuatro de diciembre de dos mil veinticuatro Firmado digitalmente por ANTONIO FERNÁNDEZ SEVILLA registrador/a de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE POLLENÇA 20703099BB99248E92914FCE89E2471E52B677BC

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 07/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante,

representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 9256 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU: 07030000331074
Tomo: 3769 **Libro:** 488 **Folio:** 144

DESCRIPCIÓN

URBANA: porción de terreno que es parte del predio **FORMENTOR**, sito en el término municipal de la villa de Pollença, que tiene la figura de un cuadrilátero, con una superficie de **seis mil setenta y seis metros cuadrados.** Linda: Norte, con carretera superior que une la general que de Pollença conduce al Hotel Formentor con dicho hotel; por el Sur y Oeste, con la parcela titularidad de Inmobiliaria Formantor S.A., sita en la calle Formentor número 66; por Este, con parcela propiedad de doña Liliane Betsy Schueller, sita en calle Formentor número 58.

Referencia Catastral: 2399910EE1220S0001WY

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: INMOBILIARIA FORMENTOR S.A.
DNI/NIF.....: C.I.F.: A07010937
Título.....: Compraventa
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 19/11/1951
Sede Autoridad.....: Barcelona
Autoridad.....: Enrique Gabarro Y Sansó
Inscripción.....: 2ª de fecha 02/03/1999

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: INMOBILIARIA FORMENTOR S.A.U.
DNI/NIF.....: C.I.F.: A07010937
Título.....: Adecuación De Descripción
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 10/06/2021

Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Don Carlos Jiménez Gallego
Inscripción.....: 3ª de fecha 01/08/2022

Asientos pendientes de despacho.

En relación con esta finca se ha practicado con fecha 24/12/2024 el Asiento 1971 del diario 2024 que literalmente dice así:
Presentada Telematicamente a 09:00 la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Ángel Mestanza Iturmendi, autorizada el lunes, 23 de diciembre de 2024 número de protocolo 3.496, por la que el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., el Banco De Sabadell S.A., el Banco Santander, S.A., y la Inmobiliaria Formentor S.A.U., Ratifican la Hipoteca de Máximo, constituida el 20 de diciembre de 2022, sobre las fincas en término de Pollença, números 8070, 9256 y 11596.

Notas del asiento.
24/12/2024 Suspendido por falta de pago del impuesto y si procede a la acreditación de la Plusvalía. Pollença, a 24 de diciembre de 2024. veinticuatro de diciembre de dos mil veinticuatro Firmado digitalmente por ANTONIO FERNÁNDEZ SEVILLA registrador/a de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE POLLENÇA 20703099BB99248E92914FCE89E2471E52B677BC

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art°.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 07/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 9226 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU: 07030000026321
Tomo: 3571 **Libro:** 422 **Folio:** 88

DESCRIPCIÓN

URBANA: Porción de terreno, procedente del predio llamad**o FORMENTOR**, sita en el camino del **Puig de la Geneta**, en término de Pollença, de cabida **cinco mil setecientos cincuenta metros cuadrados.** Linda: Norte, con la carretera que desde la que va del Puerto de Pollensa al Hotel por el llamado Puig de la Geneta conduce también a dicho Hotel y por parte con terrenos de Liliane Bets Scheuller; Este o izquierda entrando, parte con la misma carretera que linda con el Norte, con avenida en proyecto que une la repetida carretera con la general que desde el Puerto de Pollensa conduce al Hotel y con la parcela de Guillermo Borrás Palmes; Sur o fondo, con terrenos de Inmobiliaria Formentor S.A.; y Oeste o derecha, con terrenos de Inmobiliaria Balear S.A.

Referencia Catastral: 2399901EE1220S0001JY

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: CANOPEROSI XXI, S.L.U.
DNI/NIF.....: C.I.F.: B72812332
Título.....: Compraventa
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Privativo
Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Titulo.....: 25/07/2023
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Don Victor Alonso Cuevillas Fortuny
Inscripción.....: 7ª de fecha 06/11/2023

Sin Asientos Pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se

constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 9725 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU: 07030000154925
Tomo: 4441 **Libro:** 676 **Folio:** 173

DESCRIPCIÓN

URBANA: Finca dedicada a **Hotel de turismo**, que forma parte del predio llamado **FORMENTOR**, sita en el término de Pollença, de cabida ciento diecisiete mil quinientos metros cuadrados, equivalentes a **once hectáreas setenta y cinco áreas**. Linda: Norte, con la carretera que une la general del Puerto de Pollença con el Hotel, con la parcela señalada número seis propiedad de José María Carbó, y con la número siete, de "Carpella S.A"; Este, con la citada carretera; Sur, con la parcela número uno de Paulina Mezzares, la parcela número dos propiedad de Antonia Llopar Coll, y las número cuatro, propiedad de doña Laura Gili, Viuda de Simón, y tres y cinco, de "Carpella S.A"; y por Oeste, con el mar; **dentro esta finca se encuentran todas las edificaciones del Hotel, propiamente dicho, y además dependencias y accesorios del mismo.**

Referencia Catastral: 2399907EE1129N0001WI

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: INMOBILIARIA FORMENTOR S.A.U.
DNI/NIF.....: C.I.F.: A07010937
Título.....: Segregación
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio

Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: Pleno Dominio
Fecha del Título ..: 11/10/1948
Sede Autoridad ....: Madrid
Autoridad.....: Federico Fernández Ruiz
Inscripción.....: 1ª de fecha 04/05/1954

Asientos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art°.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 07/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

DATOS REGISTRALES:

detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 20027 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU:07030000145237
Tomo: 3459 **Libro:**394 **Folio:**28

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela de terreno o solar, señalado con la letra C, procedente del paraje llamado **El Encinar,** procedente del predio **FORMENTOR DE PONIENTE,** sita en el término de Pollença; tiene una cabida aproximada de **cinco mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados.** Linda: por Norte, con camino particular, en una extensión de cuarenta y ocho metros; por el Este, con terrenos remanentes de donde se segrega, en línea de ciento treinta y cinco metros; por el Oeste, con terrenos vendidos a Tarango Sociedad Anónima, en una extensión de ciento treinta y cinco metros; y por Sur, con **zona marítima terrestre, e**n una extensión de treinta y un metros.

Referencia Catastral: 1500103EE1210S0001TW

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don BARTOLOME ENSEÑAT VELASCO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 851241
Estado Civil.....: casado
Título.....: Segregación
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/4 Pleno Dominio
Fecha del Título ..: 13/06/1990
Sede Autoridad ....: Palma de Mallorca
Autoridad.....: Jaime Cerdó Serra
Inscripción.....: 1ª de fecha 24/01/1991

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA BENLLIURE GALÁN
DNI/NIF.....: N.I.F.: 1517399C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia

Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 4 Usufructo
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ANA MARÍA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50806976E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ELISA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50817813A
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME LUIS ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 00382685B
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 05221034B

Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA ELENA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 07494768B
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don FRANCISCO JAVIER MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: DNI: 01362537V
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA LUISA MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: N.I.F.: 41369020R
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA BEGOÑA LUISA BILBAO EGAÑA
DNI/NIF.....: N.I.F.: 15134229E
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 4 Usufructo
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña CONCEPCIÓN ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058846V
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058847H
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña BEATRIZ ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120626L
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCÍA ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120625H
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/16 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA PALOMA FERRATER CASTELL
DNI/NIF.....: DNI: 00664306C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/12 Usufructo
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don LUIS-IGNACIO MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110529K
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña NATALIA MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110530E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

Sin Asientos Pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art°.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 04/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA N°: 9074 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU:07030000145206
Tomo: 3446 **Libro:**391 **Folio:**81

DESCRIPCIÓN

URBANA: parcela de terreno en el paraje llamado **EL ENCINAR,** procedente del predio **FORMENTOR DE PONIENTE,** sita en el término de Pollença, que comprende un**a casa habitació**n, cuya parcela, tiene una cabida de **cinco mil**

ochocientos noventa y ocho metros cuadrados, cuya parcela afecta la figura de un polígono de cuatro lados. Linda: por el Este, solar B, en una extensión de ciento treinta y cinco metros; por el Norte, en una extensión de cuarenta y ocho metros cuadrados, con camino particular, en una extensión de cuarenta y ocho metros; por el Oeste, con solar C, con una extensión de ciento treinta y cinco metros; y por el Sur, con la **zona marítimo-terrestre**, con una extensión de treinta y un metros.

Referencia Catastral: 1500101EE1210S0001PW
Número registro de alquiler: ESFCTU000007030000145206000000000000000000000ETV/85151

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA BENLLIURE GALÁN
DNI/NIF.....: N.I.F.: 1517399C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 4 Usufructo
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ANA MARÍA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50806976E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ELISA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50817813A
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME LUIS ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 00382685B
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 05221034B
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA ELENA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 07494768B
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don FRANCISCO JAVIER MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: DNI: 01362537V
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 4ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA LUISA MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: N.I.F.: 41369020R
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 4ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña CONCEPCIÓN ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058846V
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 5ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058847H
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 5ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña BEATRIZ ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120626L
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 5ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCÍA ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120625H
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 5ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA PALOMA FERRATER CASTELL
DNI/NIF.....: DNI: 00664306C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/12 Usufructo
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 6ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don LUIS-IGNACIO MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110529K
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 6ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña NATALIA MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110530E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid

Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 6ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME ENSEÑAT GONZALO
DNI/NIF.....: DNI: 2705217A
Estado Civil.....: divorciado
Título.....: Donacion
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/8 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 24/03/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Ignacio Maldonado Ramos
Inscripción.....: 7ª de fecha 08/01/2024

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAVIER ENSEÑAT GONZALO
DNI/NIF.....: DNI: 397034P
Estado Civil.....: Soltero
Título.....: Donacion
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/8 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 24/03/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Ignacio Maldonado Ramos
Inscripción.....: 7ª de fecha 08/01/2024

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don BARTOLOMÉ ENSEÑAT VELASCO
DNI/NIF.....: DNI: 851241B
Estado Civil.....: viudo
Título.....: Donacion
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 4 Usufructo
Fecha del Titulo...: 24/03/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Ignacio Maldonado Ramos
Inscripción.....: 7ª de fecha 08/01/2024

Asientos pendientes de despacho.

En relación con esta finca se ha practicado con fecha 28/04/2025 el Asiento 1488 del diario 2025 que literalmente dice así:
Presentada Telematicamente a las 11:59, la instancia suscrita el 28 de abril de 2025, por la que Doña Ana María Enseñat Benlliure y otros, dueños de la finca

registral N°: 9074 de Pollença,con CRU número 07030000145206, solicita la Asignación de Número de Registro de Alquiler de Corta Duración sobre la citada finca.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art°.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 04/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** **********

DATOS REGISTRALES:

FINCA N°: 20026 **de** POLLENÇA
Código Registral Único o CRU:07030000145220
Tomo: 3459 **Libro:**394 **Folio:**25

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela de terreno o solar, señalado con la letra B, procedente del paraje llamado El Encinar, procedente del predio **FORMENTOR DE PONIENTE,** sita en el término de Pollença; tiene una cabida aproximada de **cinco mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados.** Linda: por Norte, con camino particular, en una extensión de cuarenta y ocho metros; por el

Este, con solar señalado con la letra A, en línea de ciento treinta y cinco metros; por el Oeste, con terrenos remanentes de donde se segrega, en una extensión de ciento treinta y cinco metros; y por Sur, con la zona marítima-terrestre, en una extensión de treinta y un metros.

Referencia Catastral: 1500104EE1210S0001FW

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don BARTOLOME ENSEÑAT VELASCO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 851241
Estado Civil.....: casado
Título.....: Segregación
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/4 Pleno Dominio
Fecha del Título ..: 13/06/1990
Sede Autoridad ....: Palma de Mallorca
Autoridad.....: Jaime Cerdó Serra
Inscripción.....: 1ª de fecha 24/01/1991

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA BENLLIURE GALÁN
DNI/NIF.....: N.I.F.: 1517399C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 4 Usufructo
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ANA MARÍA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50806976E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña ELISA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 50817813A
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad

Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME LUIS ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 00382685B
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCRECIA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 05221034B
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA ELENA ENSEÑAT BENLLIURE
DNI/NIF.....: N.I.F.: 07494768B
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Privativo
Participación.....: 1/ 20 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 15/03/2010
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: José Luis Martínez-Gil Vich
Inscripción.....: 2ª de fecha 19/07/2010

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don FRANCISCO JAVIER MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: DNI: 01362537V
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid

Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA LUISA MERINO ENSEÑAT
DNI/NIF.....: N.I.F.: 41369020R
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 14/11/2017
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Ignacio Martínez Gil Vich
Inscripción.....: 3ª de fecha 17/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña CONCEPCIÓN ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058846V
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don JAIME ENSEÑAT ALEMANY
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43058847H
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña BEATRIZ ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120626L
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols

Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña LUCÍA ENSEÑAT BILBAO
DNI/NIF.....: N.I.F.: 43120625H
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/16 Pleno Dominio
Fecha del Titulo...: 12/09/2014
Sede Autoridad.....: Palma De Mallorca
Autoridad.....: Alvaro Delgado Truyols
Inscripción.....: 4ª de fecha 29/05/2018

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA PALOMA FERRATER CASTELL
DNI/NIF.....: DNI: 00664306C
Estado Civil.....: viuda
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Usufructo
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/12 Usufructo
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don LUIS-IGNACIO MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110529K
Estado Civil.....: casado
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña NATALIA MERINO FERRATER
DNI/NIF.....: DNI: 51110530E
Estado Civil.....: casada
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Nuda Propiedad
Caracter.....: Con Carácter Privativo
Participación.....: 1/24 Nuda Propiedad
Fecha del Titulo...: 22/04/2022
Sede Autoridad.....: Madrid
Autoridad.....: Don Jose Luis Martinez-Gil Vich
Inscripción.....: 5ª de fecha 22/09/2022

Sin Asientos Pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art°.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el día 04/07/2025 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,64 euros I.V.A. incluido.

Las limitaciones legales del dominio u otros derechos reales vigentes sobre fincas inscritas en el registro de la propiedad producirán efectos frente a terceros en los términos previstos en las normas que las contengan aún en el caso de no constar inscritas en el registro de la propiedad o no figuren en la publicidad emitida por el mismo

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

ANNEX II. Memòria valorada d'obres bàsiques

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 103 de 116

MEMÒRIA VALORADA D'OBRES BÀSIQUES 1

1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ D'AQUEST DOCUMENT 2
2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ 2
3. ESTAT ACTUAL DE LA ZONA 3
   - 3.1. VIALITAT I PAVIMENTS 3
   - 3.2. XARXES DE SERVEIS URBANS 3
     - 3.2.1. Xarxa de subministrament d'aigua 3
     - 3.2.2. Xarxa de sanejament 4
     - 3.2.3. Xarxes elèctriques 4
     - 3.2.4. Xarxa de telecomunicacions 5
4. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS PREVISTOS 5
   - 4.1. Vialitat i paviments 5
     - 4.1.1. Carrers urbans 5
     - 4.1.2. Carrers cívics 5
     - 4.1.3. Vial de platja 5
     - 4.1.4. Zona d'aparcament 6
     - 4.1.5. Zones verdes 6
   - 4.2. Serveis urbans 6
     - 4.2.1. Xarxa de sanejament 6
     - 4.2.2. Xarxa de drenatge 7
     - 4.2.3. Enllumenat públic 8
     - 4.2.4. Xarxa d'aigua potable 8
     - 4.2.5. Xarxes elèctriques 10
     - 4.2.6. Xarxa d'infraestructura per a comunicacions 11
5. ESTIMACIÓ DE COSTOS 11

1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ D'AQUEST DOCUMENT

L'àmbit d'actuació és el sector de sòl urbà de Formentor actual. Aquest nucli urbà té origen a l'Hotel Formentor, que es remunta als anys 20; posteriorment, s'han anat executant habitatges unifamiliars a la zona, fins a formar l'actual nucli urbà.

Atesa la naturalitat de l'execució progressiva de les edificacions en solars al llarg dels darrers 80 anys, mai no s'ha establert una dotació de serveis d'acord amb les dimensions actuals del nucli, sent les instal·lacions actuals caòtiques i d'aspecte provisional.

L'objectiu de la present memòria valorada és predefinir les obres de reurbanització per dotar dels serveis bàsics necessaris les parcel·les que la conformen, aquests són:

· Infraestructura viària
· Condicionament de zones verdes
· Xarxa de sanejament
· Xarxa de drenatge
· Xarxa d'aigua potable
· Xarxa d'aigua regenerada
· Xarxes elèctriques de Mitja i Baixa Tensió
· Xarxa de telecomunicacions
· Xarxa d'enllumenat públic

Per a la descripció de l'estat actual i les propostes de reurbanització s'ha tingut en compte la informació recollida en el treball de camp i la informació aportada per l'Ajuntament de Pollença.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

La zona de Formentor es troba situada al nord-est de l'illa de Mallorca, dins de la comarca de Tramuntana i a l'extrem nord-est del municipi de Pollença. Formentor es configura com una península allargada, d'uns 13 Km de llargària aproximada, que s'estén des de la badia de Pollença fins al Cap de Formentor, el punt més septentrional de l'illa. És un dels àmbits costaners del municipi de Pollença, separat respecte al nucli urbà i al port del municipi. Situat en l'homònima península, en el nord-est de l'illa de Mallorca, l'àmbit del sòl urbà té 59,6 hectàrees de superfície i s'ubica en el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

L'àmbit es caracteritza per una orografia accidentada, pròpia de la serra de Tramuntana, amb elevacions destacades i zones abruptes. Predominen els penya-segats, les cales rocoses i petites platges. En quant a la vegetació, abunden les pinedes, la garriga i algunes zones de bosc mixt, així com espècies endèmiques protegides.

La part residencial del nucli de Formentor procedeix dels anys 30 del segle passat, realitzant-se una parcel·lació en el sòl rústic situat en els voltants del Hotel Formentor. En el Pla General d'Ordenació Urbana es van classificar els terrenys del nucli de Formentor com a sòl urbà per trobar-se consolidat per l'edificació, però sense que existís aquesta mateixa consolidació a la

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 104 de 116

urbanització, mancada de la totalitat dels serveis urbanístics bàsics (amb absència de clavegueram i deficients serveis de subministrament elèctric i d'aigua potable), i sense que s'haguessin materialitzat les cessions obligatòries.

Les altituds dins l'àmbit oscil·len entre els 0 metres sobre el nivell del mar —a la zona costanera immediata, en especial a l'entorn de la platja de Formentor— i els 93 metres en el límit superior del sector urbanitzat. Aquesta marcada variació altimètrica, sumada a la presència de substrats calcaris superficials i sòls de poc desenvolupament, determina una morfologia de tipus esglaonat, en què les plataformes aptes per a l'edificació s'han aconseguit mitjançant moviments de terres puntuals, rebaixes del terreny natural i l'execució de murs de contenció, especialment a l'entorn de l'hotel i les edificacions residencials preexistents.

La carretera MA-2210, és l'únic accés terrestre a la península de Formentor i connecta el Port de Pollença amb el Far de Formentor, travessant diversos punts d'interès com el mirador d'es Colomer, la Torre d'Albercutx, la platja de Formentor i diferents miradors i espais naturals al llarg del recorregut.

L'accés principal a la platja es produeix per la part central del sector urbà, tot i que la presència de diversos establiments de restauració i serveis vinculats a l'activitat turística limita la permeabilitat i la continuïtat de l'accés públic directe al litoral. El camí existent presenta una traça discontínua i manca d'infraestructura adequada per garantir un accés ordenat i universal.

A més, existeixen accessos marítims d'ús turístic, amb embarcacions que connecten la platja de Formentor amb els ports propers.

3. ESTAT ACTUAL DE LA ZONA

3.1. VIALITAT I PAVIMENTS

La xarxa viària està actualment ben definida a la pràctica totalitat de l'àmbit, ja sigui perquè els vials queden, en general, entre partions de parcel·les edificades o tancades. És important tenir en compte que l'amplada dels vials existents no sembla seguir cap patró, i és variable al llarg del seu traçat, amb importants estrenyiments.

Pel que fa a la pavimentació dels mateixos, l'estat dels ferms és molt dolent, i fins i tot s'han realitzat reparacions puntuals (probablement realitzades pels mateixos veïns de la zona) per la qual cosa els paviments que ens trobem són variables i, en general, en un mal estat de conservació.

Tot indica que inicialment el paviment disposat va ser una barreja bituminosa en calent, que després del pas del temps es va anar deteriorant fins a disgregar-se pràcticament per complet, a moltes zones es van realitzar pegats amb la mateixa solució tècnica, però en altres es van realitzar pavimentacions completes amb altres materials com a formigó. En altres zones, sembla que mai no es van executar tasques de repavimentació.

Estat actual de la pavimentació

3.2. XARXES DE SERVEIS URBANS

El nucli de Formentor no disposa de les xarxes bàsiques municipals corresponents als serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.

Tot seguit es descriuen les infraestructures de serveis existents dins l'àmbit d'estudi.

3.2.1. XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

La xarxa d'aigua potable que actualment ofereix subministrament al nucli urbà de Formentor es compon d'una impulsió que bombeja l'aigua, prèviament extreta de pous privats, fins al Mirador del Colomer (Coll de la Creueta), des d'on continua per gravetat fins a una sèrie de dipòsits que donen servei a les parcel·les.

La xarxa compta amb tres dipòsits situats en punts més elevats que la resta de parcel·les, des d'on s'alimenten mitjançant un entramat caòtic de conduccions que han de ser objecte de revisió i actualització, per no complir les condicions exigibles a l'actualitat.

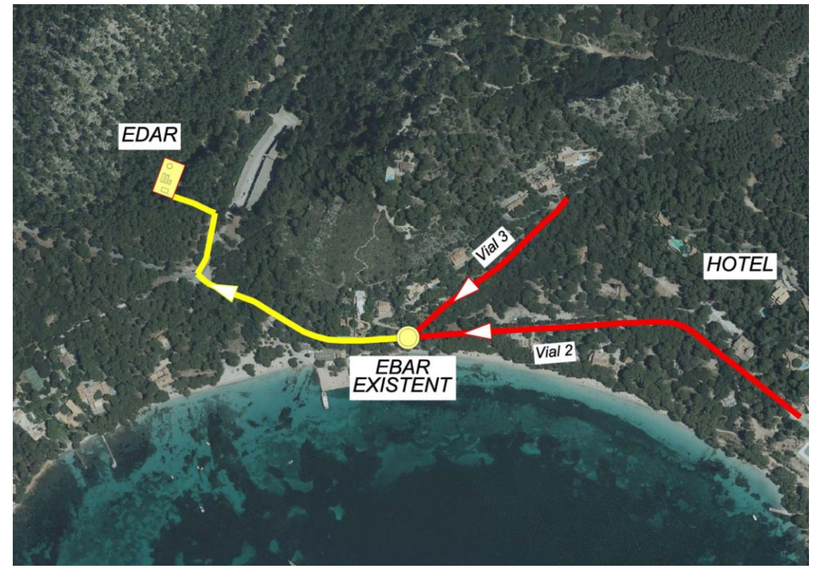
Codi Validació: 45W/G2XEJ4ZZ4OKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 105 de 116

Canonades de la xarxa d'aigua potable, algunes d'elles en desús i a celobert

3.2.2. Xarxa de sanejament

La infraestructura de sanejament del municipi de Pollença està gestionada per l'Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental (ABAQUA). L'estació de bombeig d'aigües residuals (EBAR) està situada en una zona verda, a la intersecció entre els vials 2 i 3. L'Estació de Depuració d'Aigües Residuals (EDAR) de Formentor, en canvi, es troba fora de l'àmbit del sòl urbà del nucli, a la carretera que porta al Far de Formentor.

Actualment, la parcel·la turística compta amb una xarxa de sanejament existent que discorre pel vial d'accés a l'hotel i per una part del vial superior (vial 3). Aquesta xarxa s'encarrega de recollir les aigües residuals d'alguns dels habitatges situats al vial 3, així com les aigües de l'hotel, i les condueix per gravetat fins a una estació de bombeig d'aigües residuals (EBAR), des d'on s'impulsen fins a (EDAR).



Esquema de la xarxa de sanejament existent (en vermell per gravetat i en groc per impulsió)

3.2.3. Xarxes elèctriques

El subministrament elèctric al nucli de Formentor arriba des de la xarxa general del terme municipal de Pollença, amb connexions des de la zona del Port de Pollença.

La xarxa elèctrica de l'àmbit d'estudi es compon tant de línies de baixa com de mitjana tensió subterrànies. Aquesta dona servei al complex hoteler de Formentor, a les residències privades de luxe i també a les instal·lacions de serveis públics, com ara l'aparcament o el punt d'informació.

Codi Validació: 45WG2XEJ424QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 106 de 116

Xarxa elèctrica de MT de l'àmbit d'estudi

3.2.4. Xarxa de telecomunicacions

De la mateixa manera que passa amb les instal·lacions elèctriques de baixa tensió les parcel·les de l'àmbit d'actuació actualment disposen del servei de telecomunicacions en estesa aèria, mitjançant pals de fusta des del poble de Pollença.

4. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS PREVISTOS

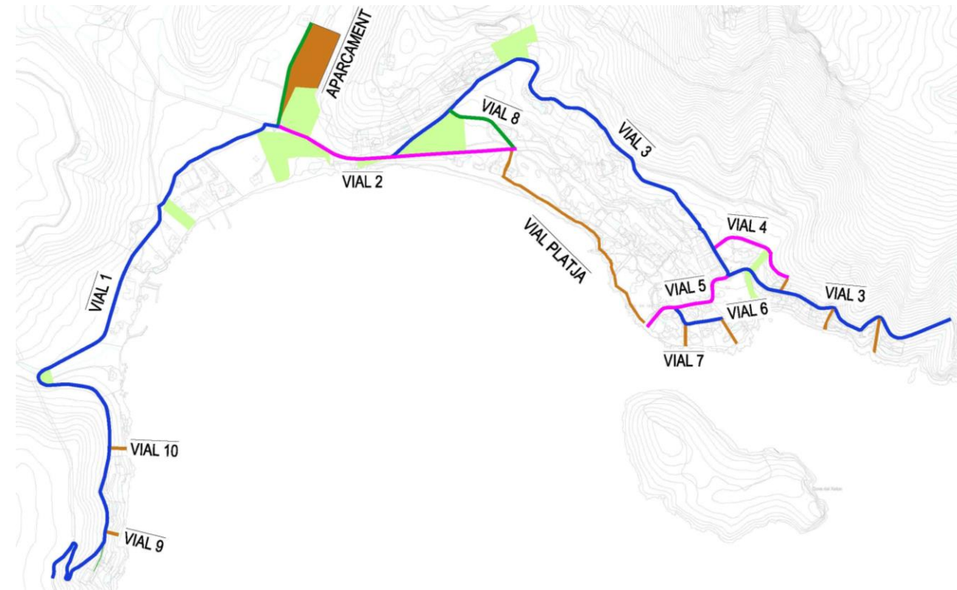
Al present capítol es presenten les previsions de infraestructures i serveis previstos, en tot cas el corresponent projecte d'urbanització posterior podrà afinar les solucions que siguin pertinents per aconseguir els objectius del pla.

4.1. Vialitat i paviments

4.1.1. Carrers urbans

Per a la configuració dels nous vials s'ha seguit la vialitat existent ampliant-la als trams en què l'orografia ho permet, és a dir, sense haver de preveure talussos inestables ni murs de contenció del terreny o del vial, de manera que la vialitat discorre entre parcel·les correctament delimitades, generalment per tancaments o murs de pedra.

L'únic canvi a la vialitat existent serà l'addició a la xarxa municipal d'un vial que permetrà eliminar el 'cul-de-sac' i ordenar les parcel·les abans de l'accés a l'Hotel. Aquest vial, actualment en terrenys de titularitat privada, correspon a la unitat d'actuació UA.03 (vial 8).



Esquema vialitat i zones verdes considerades

L'estat actual dels ferms fa que sigui necessària la seva completa reposició, llevat de l'accés a l'Hotel que és de recent execució i es podrà mantenir intacte.

Atès que l'amplada dels vials és molt variable, es preveu el disseny de les voreres al mateix nivell que la franja de rodament, solucionant el pas de vianants amb senyalització horitzontal i pintant adequadament la zona de pas reservada.

La delimitació entre la franja de rodament de vehicles i la destinada a vianants es podrà materialitzar amb una capa de pintura a base epoxi. D'aquesta manera, sempre hi haurà una franja destinada a vianants.

4.1.2. Carrers cívics

Els carrers cívics, normalment per als vianants d'accés a la platja, es preveuen resoldre amb una pavimentació naturalitzada combinant empedrat amb sauló.

4.1.3. Vial de platja

Pel que fa al vial platja, actualment estan constituïts per zones pavimentades intercalades amb camins encaixats en afloraments de roca que discorren prop de la sorra, es planteja únicament una restauració, neteja i millora puntual, sense modificar-ne el disseny, atès que es considera adequat mantenir una imatge naturalitzada.

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZA0KLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 107 de 116

Mostra de trams de 'vial de platja'

4.1.4. Zona d'aparcament

La zona d'aparcament es preveu resoldre amb un paviment semblant al dels carrers urbans, amb una capa d'asfalt de 5 cm de gruix sobre una base granular de 35 cm. En tot cas, en general (i també per als carrers urbans) es cercarà que el paviment sigui el més drenant possible utilitzant asfalt drenant i una base granular correctament graduada.

4.1.5. Zones verdes

A les zones verdes es considera una actuació mínima amb l'únic objecte de desbrossar i netejar les parts vegetades i d'implantar mobiliari urbà i senyalització propi de zones de pícnic. També es considerarà la implantació d'una il·luminació amb un molt baix nivell lluminós i amb impacte lumínic nul a l'hemisferi superior.

En tot cas, al límit de la zona verda de la unitat d'actuació UA 01 es disposarà una parada d'autobús amb marquesina que generi ombra, la qual funcionarà com a parada de la línia regular.

4.2. Serveis urbans

4.2.1. Xarxa de sanejament

La nova xarxa de sanejament projectada es preveu la totalitat dels vials de l'àmbit dactuació, recollint les aigües de totes les parcel·les, per transportar-la fins a lEDAR de Formentor.

Atesa l'orografia de l'àmbit d'actuació, amb grans pendents molt canviants, és impossible executar una xarxa de sanejament que funcioni per gravetat, per la qual cosa considerarà una combinació de trams de xarxa en gravetat amb una sèrie d'estacions de bombament, situades sota vials.

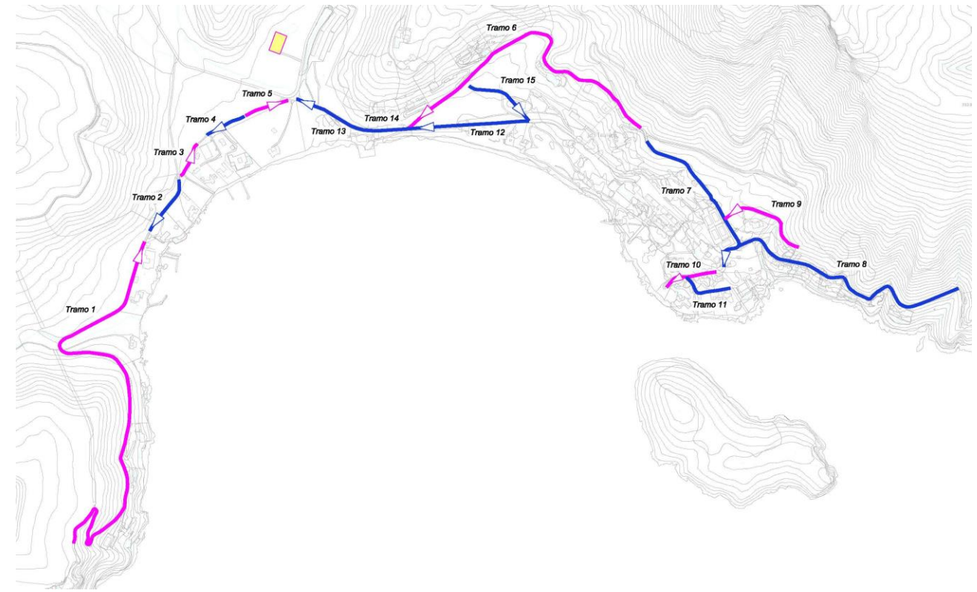
Descripció de la xarxa

La xarxa de clavegueram existent (per gravetat) es renovarà mentre que al cas de la xarxa de pressió s'intentarà conservar aquelles parts de la instal·lació útils, ampliant-se amb noves estacions d'impulsió (EBAR) al sector.

També es preveu mantenir la EDAR existent, que compta amb la capacitat suficient per absorbir la totalitat de la demanda de l'àmbit d'actuació.

El sistema d'impulsions actua en cascada, impulsant des de cada EBAR fins a la següent, situada al punt baix consecutiu. D'aquesta manera, s'aconsegueix extreure les aigües de sanejament des dels punts baixos de la xarxa fins a conduir-les totalment fins a l'EDAR de Formentor.

El sistema per gravetat conduirà els cabals fins als punts baixos on s'emplaçaran les EBAR. Presentant el següent esquema:



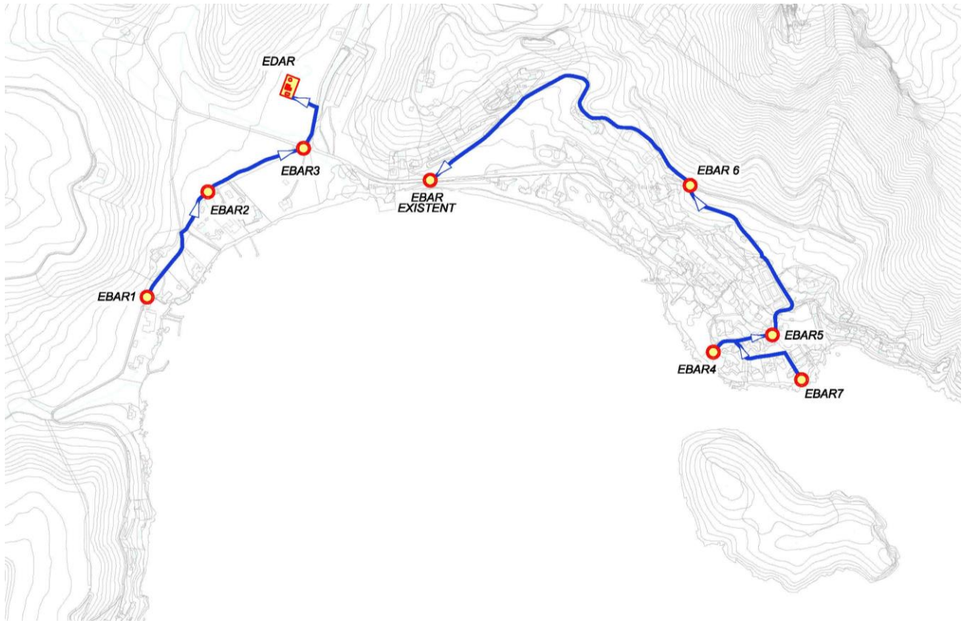
Esquema xarxa de sanejament per gravetat

S'han previst diversos trams de xarxa en gravetat, a saber:

TRAM	INICI		FINAL	
TRAM 1	Vial 1	0+000	Vial 1	1+320
TRAM 2	Vial 1	1+530	Vial 1	1+320
TRAM 3	Vial 1	1+530	Vial 1	1+630
TRAM 4	Vial 1	1+760	Vial 1	1+630
TRAM 5	Vial 1	1+760	Vial 1	1+883
TRAM 6	Vial 3	1+915	Vial 3	1+250
TRAM 7	Vial 3	0+740	Vial 3	2+060
TRAM 8	Vial 3	0+740	Vial 3	0+000
TRAM 9	Vial 4	0+299	Vial 4	0+000
TRAM 10	Vial 5	0+060	Vial 5	0+266
TRAM 11	Vial 6	0+140	Vial 6	0+000
TRAM 12	Vial 2.2	0+516	Vial 2.2	0+000
TRAM 13	Vial 2.1	0+240	Vial 2.1	0+000
TRAM 14	Vial 2.1	0+240	Vial 2.1	0+354
TRAM 15	Vial 8	0+000	Vial 8	0+205

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZAQKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 108 de 116

Quant a la xarxa a pressió, es preveu la implantació d'una sèrie de set pous de bombament, situats sota vials, que enviaran les aigües fins a l'EDAR o, si escau, EBAR existent.



Esquema xarxa de sanejament a pressió

Aquests bombaments formen 3 sèries diferenciades:

· Sèrie 1: Bombejos 1 + 2 + 3;

Cadascun dels bombaments rep les aigües residuals dels trams de gravetat més propers, i l'impulsa fins a la següent EBAR.

L'últim bombament de la sèrie, EBAR 3, bomba les aigües directament fins a l'EDAR.

· Sector 2: Bombeigs 4 + 5 + 6;

Cadascun dels bombaments rep les aigües residuals dels trams de gravetat més propers, i l'impulsa fins a la següent EBAR.

L'últim bombament de la sèrie, EBAR 6, bomba les aigües fins a l'EBAR existent, que finalment impulsarà el cabal fins a l'EDAR.

· Sèrie 3: Bombeig 7.

Únic bombament per impulsar les aigües de l'últim habitatge del vial 6 fins al pou de la xarxa de sanejament més proper.

Les aigües continuaran el camí per la xarxa de gravetat fins al sector 2, i finalment l'EDAR.

Atesa la importància dels sectors 1 i 2 de la xarxa, es preveurà la connexió dels bombaments amb un grup electrogen d'emergència, per assegurar el funcionament correcte de la xarxa en cas de tall energètic. Tot i això, per al sector 3 (bombament 7), en tractar-se d'un bombament unifamiliar, es considera que el volum d'emmagatzematge és més que suficient per poder emmagatzemar les aigües de sanejament de molts dies, per la qual cosa no cal disposar d'un grup electrogen d'emergència.

MATERIALS

La xarxa de col·lectors es preveu amb tubs de PVC corrugats, rigidesa anular nominal 8 kN/m², de 315 mm de diàmetre exterior i secció circular, amb junta elàstica, a disposar amb un pendent mínim del 0,50%.

S'executaran pous de registre situats a una distància màxima de 45 metres entre si, així com als trams en què el traçat de la conducció obligui la realització d'angles. Aquests pous de registre es preveuen de 1,00 m de diàmetre interior i de fins a 4 m d'alçada útil interior, i estan formats per: solera de 25 cm; arrencada de pou de 0,9 m d'alçada; anell/s prefabricat/s de formigó en massa; con asimètric prefabricat de formigó en massa; amb tancament de tapa circular amb bloqueig i marc de fosa classe D-400. Els pous es disposaran en calçades de carrers o zones d'aparcament per a tot tipus de vehicles.

Quant a les escomeses, aquestes es realitzaran a través de pous de bloqueig prefabricat de PE, amb sifó de 90º, connectats als pous de registre mitjançant tub de PVC llis, sèrie SN-4, rigidesa anular nominal 4 kN/m², de 125 mm de residu per a l'aigua de diàmetre exterior, amb una pendent mínima pluvials. Aquest tub estarà enganxat mitjançant adhesiu, col·locat sobre llit de sorra de 10 cm de gruix, degudament compactada i anivellada, farciment lateral compactant fins als ronyons i posterior farcit amb la mateixa sorra fins a 30 cm per sobre de la generatriu superior de la canonada, amb les corresponents. Aquests pous de bloqueig seran registrables, comptant amb tapa de fosa de 40x40 i classe resistent C-250.

Pel que fa a la xarxa per pressió. Les estacions de bombament es preveuen prefabricades, compactes, que inclouran: pou monolític estanc de PE de diàmetre nominal de 800 mm; bombament compost per dues bombes, sent una d'emergència, funcionant de forma seqüencial; accionament de les bombes mitjançant sistema de boia; amb vàlvula de retenció de bola, desmuntable, muntada directament sobre la boca d'impulsió de la bomba; amb clau de tall amb maneguets amb prolongació opcional de maneig; amb marc i tapa estanques de classe D-400.

Mentre que els tubs de pressió seran de característiques similars als tubs d'aigua potable llevat que estaran identificats amb banda marró.

Serveis afectats

Atès que la xarxa de sanejament actual únicament dóna servei a algunes parcel·les, així com a l'hotel, i tenint en compte que les obres s'hauran de realitzar en temporada baixa. Es considera la possibilitat d'anul·lar la xarxa de sanejament a les connexions de servei existents, de manera que es tingui cert volum d'emmagatzematge en cadascuna d'elles, a fi d'emmagatzemar certa quantitat d'aigües, fins que se'n faci un buidatge mitjançant un camió cuba.

El pas d'aquest camió cuba per retirar les aigües residuals des de les pròpies escomeses serà el necessari per garantir que no es produeixin abocaments ni olors desagradables per als veïns. Aquests camions retiraran el volum emmagatzemat i l'abocaran a l'actual EBAR, des d'on es bombarà fins a l'EDAR a través de la canonada d'impulsió existent (que no es veu modificada).

4.2.2. XARXA DE DRENATGE

Atesa la complicada orografia de l'àmbit d'actuació, així com la naturalesa dels terrenys que la formen, es considera la previsió duna xarxa de drenatge basada principalment en vessament superficial, de manera que les aigües pluvials es condueixin fins a zones rústiques o zones verdes, on puguin ser absorbides pel terreny.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 109 de 116

Per fer-ho, es tindrà en compte una combinació entre els pendents longitudinals propis dels vials, que no variaran significativament, i els pendents de les seccions transversals, amb què es jugarà per assegurar que les aigües de vessament són expulsades dels vials i conduïdes fins a zones verdes o rústiques, on la naturalesa del terreny n'asseguri l'absorció.

Per aconseguir que aquesta xarxa funcioni de forma adequada serà necessària la formació d'alguns elements sota el terreny com són, principalment, canaletes de drenatge que interrompen el flux de l'aigua sobre el vial en determinades seccions estratègiques, així com canalitzacions subterrànies que condueixen les aigües esmentades fins als punts d'abocament, en zones verdes o terreny rústic.

Pel que fa als punts d'abocament, aquests finalitzaran en una arqueta d'obra que farà de sorral, recollint els sòlids més grans amb la intenció que aquests no perjudiquin el medi ambient.

MATERIALS

Com a elements de drenatge, quan sigui imprescindible, s'executaran embornals i canaletes corregudes de captació d'aigua. Tindran les següents característiques:

Els embornals seran de fosa dúctil, segons ISO 1083 i EN 1563, complint la norma europea uneix en-124. De dimensions 656x305x570 mm, col·locat totalment embegut a Formigó. Les reixetes tindran classe resistent D-400. La connexió entre els embornals i la resta dels elements de la xarxa de drenatge (pous i/o arquetes) es realitzarà a través d'un tub de PVC llis, sèrie SN-4, rigidesa anular nominal 4 kN/m², de 200 mm de diàmetre exterior, situat sobre llit de sorra i totalment formigonat fins a capa.

Les canaletes de drenatge seran prefabricades, de formigó polímer i dimensions a determinar pel projecte constructiu. Col·locades sota el terreny, amb un pendent mínim de l'1%, col·locades sobre envoltant de formigó en massa HM-20/B/20/I de 10 cm de gruix. Disposaran de reixa de fosa dúctil, classe D-400, amb cancel·la de seguretat.

Tant els embornals com les canaletes de drenatge es connectaran mitjançant una sèrie de pous de registre i col·lectors soterrats fins a unes arquetes sorral, prèvies al final de la xarxa.

Les arquetes sorral seran registrables, construïdes de fàbrica de maó ceràmic massís, d'1/2 peu de gruix, rebut amb morter de ciment, industrial, M-5, de dimensions interiors 100x100x100 cm, sobre solera de formigó en massa HM-30/B/20/I+Q de 2 tipus de formigó, arrebossada i brunyida interiorment amb morter de ciment, industrial, amb additiu hidròfug, M-15 formant arestes i cantonades a mitja canya, tancada superiorment amb marc i tapa de fosa amb classe resistent D-400.

4.2.3. ENLLUMENAT PÚBLIC

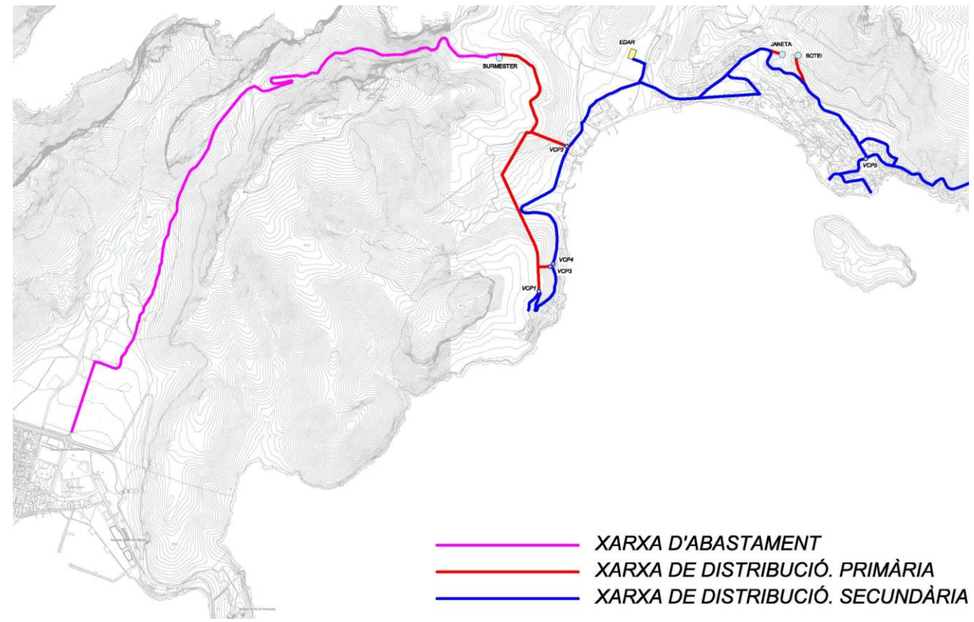
A Formentor s'ha previst l'execució d'una instal·lació d'enllumenat públic a tots els vials.

També es considerarà la implantació La il·luminació dels nous vials es preveu amb la instal·lació de columnes col·locada en un sol lateral a una interdistància de l'ordre de 18 m.

En tot cas la il·luminació es definirà amb baix nivell lluminós i amb impacte lumínic nul a l'hemisferi superior.

4.2.4. XARXA D'AIGUA POTABLE

Pel que fa a la xarxa d'abastament s'utilitzarà la xarxa existent de pujada d'aigua des del Port de Pollença fins a Formentor es renovarà i reposaran els tubs de les instal·lacions que estiguin en mal estat.



Esquema de la xarxa d'aigua potable en alta

Es projecta una renovació de la xarxa de proveïment d'aigua potable, que partirà dels dipòsits existents a la part alta de l'àmbit d'actuació (Burmester, La Janeta i Botei), i discorrerà tant per vials com per terreny rústic (quan és imprescindible) fins a cadascuna de les diferents parcel·les de l'àmbit d'actuació.

La xarxa estarà formada per tres sectors principals, que estaran connectats entre si amb una vàlvula de tall (que estarà tancada a la situació de funcionament habitual). Cadascun d'aquests sectors prendrà les aigües d'un dels dipòsits existents, abastint les zones més properes.

DESCRIPCIÓ DE LA XARXA

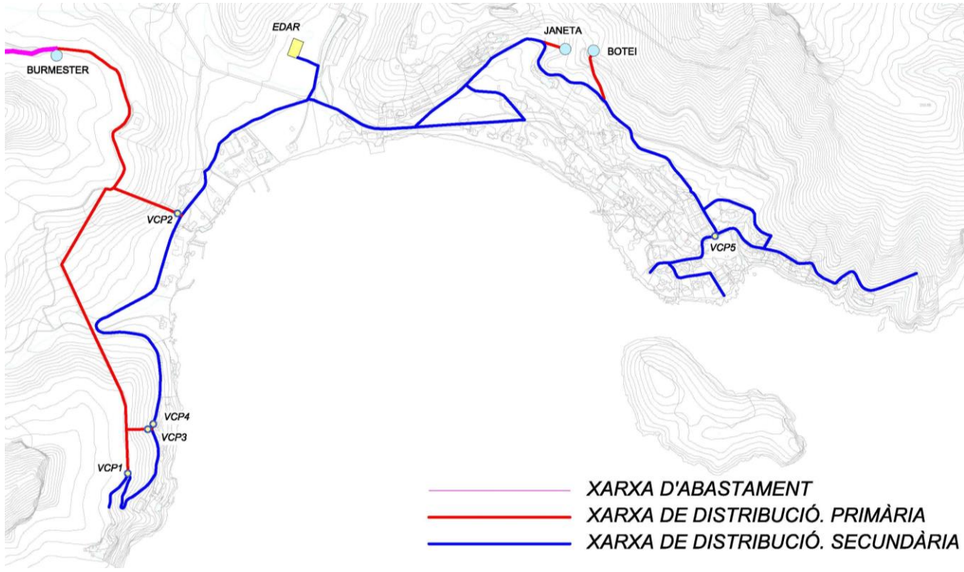
La xarxa de proveïment prevista tindrà dues parts: xarxa de distribució primària i xarxa de distribució secundària.

La xarxa de distribució primària d'aigua potable proposada és de tipus ramificada, d'acord amb la configuració dels vials de la urbanització.

La xarxa dissenyada es proveirà des dels diferents dipòsits existents sense necessitat instal·lar bombes de pressió. Aquests dipòsits són els de Burmester, que connecta amb el vial 1 en tres punts diferents a través de canalització PEAD PN10 DN140mm i ramificacions PEAD PN10 DN110mm; el de Janeta, que connecta al vial 3 mitjançant PEAD PN10 DN140mm, i el dipòsit de Botei que connecta amb el vial 3 mitjançant PEAD PN10 DN160mm.

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 110 de 116

Cal destacar que la traça de la conducció que discorre des del dipòsit de Burmester fins al vial 1 discorrerà sota un sender que dóna accés a uns habitatges per després continuar sota la traça de la línia aèria de mitjana tensió existent fins a la connexió amb el vial 1.



Esquema de las xarxes d'aigua potable de proveïment

Pel que fa a la xarxa de distribució secundària també és de tipus ramificada, d'acord amb la configuració dels vials de la urbanització. Aquesta xarxa discorrerà sota la vorera dels vials projectats mitjançant canonada PEAD PN10 DN110mm, a excepció del vial 3 que ho farà mitjançant canonada PEAD PN10 DN160mm i DN140mm i un petit tram del vial 1 que ho farà mitjançant canonada PEAD PN10 DN125mm.

Per assegurar el funcionament correcte de la xarxa, es preveuen vàlvules de control de pressió, de tall i ventoses.

Vàlvules de control de pressió: Als punts d'accés a la xarxa de distribució des dels dipòsits s'han instal·lat vàlvules de control de pressió amb l'objectiu de limitar la pressió entrant al sistema a uns valors determinats per al funcionament correcte de la xarxa.

- VCP1, limitada a 10 mca.
- VCP2, limitada a 30 mca.
- VCP3, limitada a 1 mca. Aquesta vàlvula treballa com a pou de trencament de càrrega.
- VCP4, limitada a 30 mca.
- VCP5, limitado a 30 mca.

Vàlvules de tall. Es preveurà una vàlvula de tall a l'entrada i la sortida de cada intersecció de la xarxa. Això permet tenir un seccionament molt detallat de la xarxa perquè en cas d'avaria l'afecció sigui mínima.

Vàlvula antiretorn. S'ha instal·lat una vàlvula antiretorn a la sortida del dipòsit de Janeta,

Ventoses. S'ha previst la instal·lació d'una sèrie de ventoses, als punts alts de la xarxa, amb dos objectius fonamentals: Ventilar el sistema: Ompliment i buidatge de la canonada i expulsió de l'aire eliminat durant el funcionament normal del sistema. Dispositiu de protecció davant d'un possible cop d'ariet: evitar les depressions durant els transitoris, que en cas de ser severs existiria risc de col·lapse de la canonada.

MATERIALS

La xarxa es compon per conductes de polietilè PE 100 PN16, de color negre amb bandes de color blau, de diàmetres compresos entre 110 i 160 mm de diàmetre exterior.

Les escomeses a parcel·les es realitzaran mitjançant conducte de PEAD PN16 de 50 mm de diàmetre, connectat mitjançant collaret o peça TE a la xarxa general. Es formaran, per al seu allotjament, arquetes de 40x40 cm, amb tapa i marc de fosa classe c-125.

Les ventoses seran tipus VERTEX, de 50 mm de diàmetre, d'acord amb la norma EN 1074-4 PFA16, instal·lades mitjançant muntatge amb vàlvula de tall, i situades en arquetes registrables de dimensions interiors de 100x100x150 cm i tapa de fosa D-400.

Les vàlvules de control de pressió tindran pilot plàstic de 2 vies, filtre de presa, manòmetre i connexions de plàstic i microtub. Seran de pressió nominal PN16, i s'instal·laran a la xarxa general mitjançant rodet de desmuntatge. Se situaran en arquetes registrables de dimensions interiors de 100x100x150 cm i tapa de fosa D-400.

S'instal·laran també hidrants contraincendis, de tipus soterrat, equipats amb presa central de diàmetre 80mm, i racord tipus bomber amb tap antirobatori. Es connectaran a la xarxa de distribució mitjançant tub de polietilè d'alta densitat PEAD DN100, incloent-hi una vàlvula de comporta.

Les boques de reg seran de sortida 40 mm de diàmetre, i 4" de diàmetre de connexió a la canonada, muntades a la xarxa general mitjançant collarí o peça TE.

Es disposaran també, als punts baixos de la xarxa, una sèrie de punts de desguàs, compostos per una peça en TE seguit d'una vàlvula de tancament, que descarregarà en una arqueta de 100x100x130 cm de dimensions interiors, connectada mitjançant un desguàs de PEAD DN90 al pou de la xarxa de sanejament més proper. L'arqueta disposarà de tapa de fosa D-400.

SERVEIS AFECTATS

Amb vista al correcte manteniment del servei de la xarxa d'aigua potable als habitatges, i, atesa la complexitat de la xarxa actual d'aigua potable, es proposa l'execució de la xarxa de forma paral·lela a l'existent i per trams. D'aquesta manera, una vegada executat un tram de la nova xarxa, es podrà connectar a la xarxa existent (que es desmantellarà posteriorment) per donar servei a aquests habitatges de forma definitiva, i així poder eliminar el tram previ.

D'aquesta manera, la seqüència per a l'execució de la xarxa, en un tram determinat, serà:

· Localització de xarxa existent.

· Realització d'excavacions per a la localització de la nova xarxa.

· Execució de nova xarxa, fins i tot escomeses a parcel·les.

· Connexió de nova xarxa amb xarxa existent alhora que es desconnecta la xarxa existent al tram renovat.

· Desmuntatge de xarxa existent.

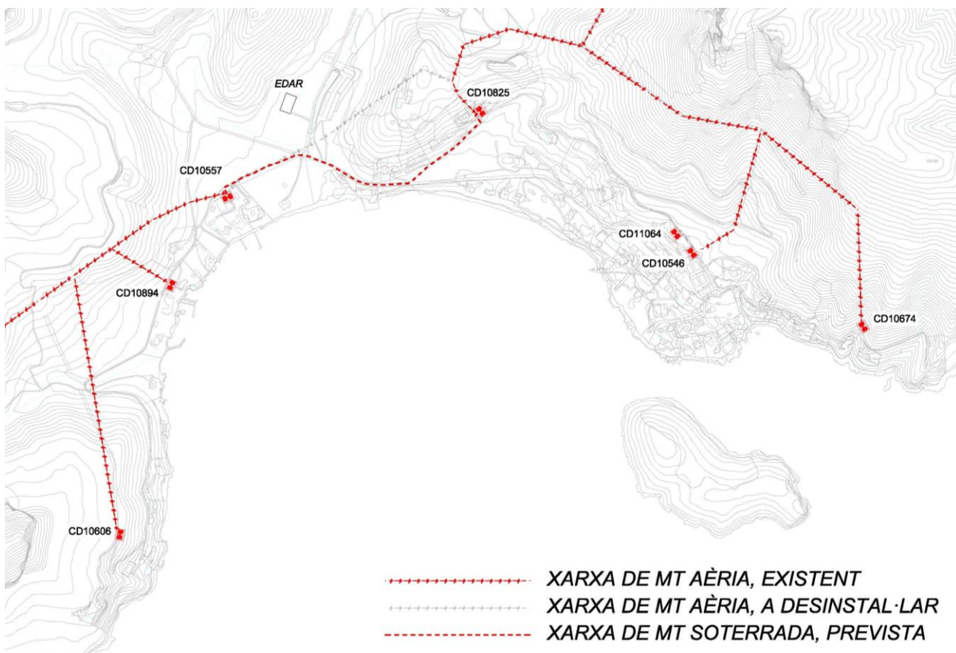
Codi Validació: 45W(G2XEJ4ZZ4OKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 111 de 116

D'aquesta manera, es minimitzaran els períodes de tall de subministraments, que s'hauran d'avisar als veïns amb un termini mínim de 48 prèvies al tall, i que seran imprescindibles per a la realització de les connexions entre els nous trams de la xarxa amb l'existent, així com la substitució de les connexions de servei existents per les noves.

4.2.5. Xarxes elèctriques

Les actuacions a realitzar són les següents:

- Realitzar el soterrament de la línia aèries que existeixen actualment sobre els futurs vials urbans entre les quals es troba
  - Línia d'alimentació al CD 10557.
  - Línia d'alimentació al CD 10825.
- Donar alimentació elèctrica a les noves parcel·les, per a la qual cosa es preveu la possibilitat d'instal·lar 2 centres més de transformació prefabricats en funció dels requeriments de la companyia elèctrica.



Esquema de la xarxa de Mitja Tensió

Actualment la majoria de les parcel·les existents de Formentor disposen d'alimentació elèctrica en baixa tensió, ja sigui entrat aeri o en traçat soterrat, encara que també caldrà dotar de noves infraestructures les parcel·les noves, així com els nous armaris d'enllumenat públic.

S'ha previst la instal·lació de canalitzacions en baixa tensió, mitjançant la instal·lació de tubs de PE ø160mm a barres, en traçat soterrat, des dels actuals CT existents, fins a cadascuna de les parcel·les del sector.

Esquema de la xarxa de Baixa Tensió

En existir diferents casuístiques poden donar-se els diferents casos:

- Parcel·les amb edificacions i subministrament elèctric en traçat aeri: Es preveurà l'execució de noves canalitzacions de baixa tensió, en traçat soterrat, mitjançant la instal·lació d'entubat de PE corrugat de ø160mm a barres. En aquests casos es manté el traçat des de la parcel·la fins al CT des del qual s'alimenta en aeri, perquè no hi hagi cap increment de potències des dels CT actualment instal·lats, ja que es desconeix tant la potència dels CT existents, així com les potències instal·lades a cadascuna de les parcel·les amb edificacions existents.
- Parcel·les amb edificacions i subministrament elèctric en traçat subterrani: Es preveurà l'execució de noves canalitzacions de baixa tensió, en traçat soterrat, mitjançant la instal·lació d'entubat de PE corrugat de Ø160mm a barres. En aquests casos es manté el traçat des de la parcel·la fins al CT des del qual s'alimenta en subterrani (ja que es desconeix l'estat de la canalització esmentada), perquè no hi hagi cap increment de potències des dels CT actualment instal·lats, ja que es desconeix tant la potència dels CT existents, així com les potències instal·lades en cadascuna de les parcel·les amb edificacions existents.
- Noves parcel·les: En aquests casos es farà una previsió de potència de 25 KW per parcel·la, motiu pel qual ha estat necessària la instal·lació de dos centres de transformació prefabricats. En aquests casos s'ha previst la instal·lació completa de la infraestructura incloent-hi la nova canalització en traçat soterrat, així com la instal·lació del cablatge d'alimentació des del nou CT fins a cadascuna de les noves parcel·les.

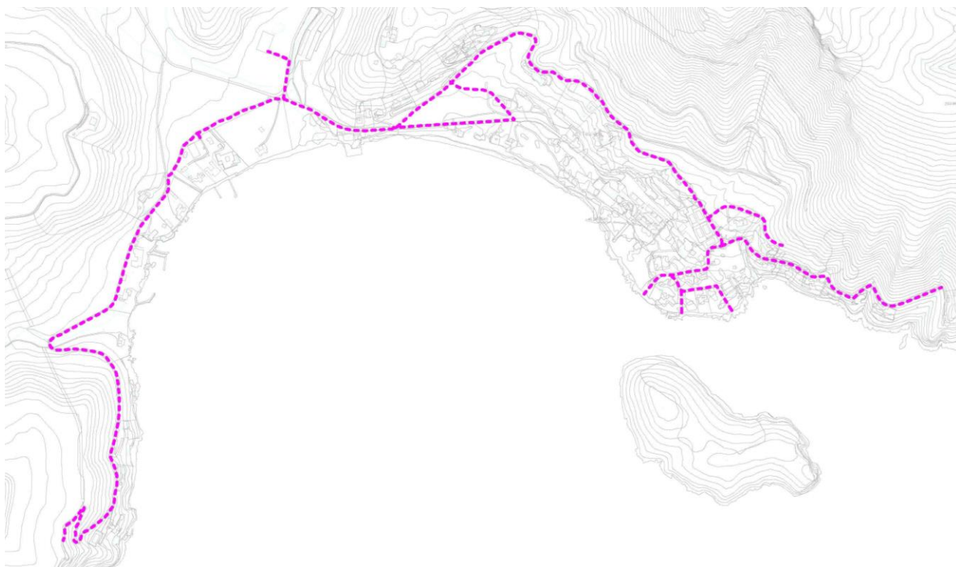
Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 112 de 116

- Alimentació als nous quadres d'enllumenat públic: En aquest cas igual que a l'anterior es preveurà la instal·lació completa de la infraestructura incloent-hi la nova canalització en traçat soterrat, així com la instal·lació del cablejat d'alimentació. En aquest cas s'ha previst l'ampliació de xarxa de baixa tensió des del CT existent més proper, o en el cas que correspongui des dels nous CT. Als esquemes i plànols d'avantprojecte queden reflectits.

Actualment la xarxa de mitjana tensió i discorre en traçat aeri fins als centres de transformació des dels quals s'alimenta en baixa tensió a les parcel·les. En soterrar únicament dos trams de línies aèria de mitjana tensió, es podran executar les noves canalitzacions mantenint el subministrament actual.

4.2.6. XARXA D'INFRAESTRUCTURA PER A COMUNICACIONS

Actualment la majoria de les parcel·les existents a Formentor disposen de subministrament de telecomunicacions, ja sigui entrat aeri o en traçat soterrat, encara que també caldrà dotar de noves infraestructures les parcel·les noves.



Esquema de la xarxa d'infraestructura per a comunicacions

Tot i que seria interessant dotar Formentor de canalitzacions de telecomunicacions per a almenys dos operadors de telecomunicacions, la realitat és que actualment l'únic operador que proporciona serveis a la zona és Telefónica de España.

Així doncs, es projecta una infraestructura de comunicacions amb tubulars i arquetes per poder soterrar completament els serveis els serveis de telecomunicacions existents i ampliar-lo fins a les parcel·les que actualment no estan servides.

La canalització estarà formada per conductes de PVC que, juntament amb les arquetes i registres, proveeix el subsòl dels espais necessaris per allotjar la xarxa portadora.

L'estesa del cablejat de telecomunicacions serà executada per la/les companyia/es operadora/es

Durant l'execució dels treballs i fins que les canalitzacions siguin recepcionades per la companyia operadora de serveis existent a la zona Telefònica d'Espanya, s'hauran de mantenir les instal·lacions actuals.

5. ESTIMACIÓ DE COSTOS

Per a l'estimació de costos es tenen en compte els diferents àmbits d'actuació que es preveuen al sector, a saber:

- Àmbit General: Correspon a la totalitat del Sistema Viari i Zones verdes exceptuant les unitats d'actuació UA1, UA3 i UA3.
- Unitat d'actuació UA.01: Parc Central
- Unitat d'actuació UA.02: Porta de Formentor
- Unitat d'actuació UA.03: Centre de Formentor

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 113 de 116

Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença a l'àmbit de Formentor
ESTIMACIÓ DE COSTOS
Gener 2026

Versió v2.0 | Català

Àmbito vial considerado: 63.820,00 m²

Ratios resultantes:		
	PEM	168 €/m²
	PEC s/Iva	200 €/m²

		PRESUPUESTO POR ZONAS								Total (Superficie viària i ZV: 63.820 m²)				
		General		UA.01		UA.02		UA.03		Amidament		Preu Unitari		PEM
1)	**ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES**													
	1 Enderroc paviments i gestió dels residus	37.148,00	605.512,40 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	37.148,00	m²	16,30	€/m²	605.512,40 €
	2 Excavació	21.826,35	115.679,66 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	875,40	4.639,62 €	22.701,75	m³	5,30	€/m³	120.319,28 €
	3 Terraplenat	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	291,80	1.809,16 €	291,80	m³	6,20	€/m³	1.809,16 €
	4 Transport a abocador i gestió dels residus	21.826,35	253.185,66 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	21.826,35	m³	11,60	€/m³	253.185,66 €
	5 **Suma parcial ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES**		**974.377,72 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**6.448,78 €**					**980.826,50 €**
2)	**VIALITAT. PAVIMENTS I SUPERFÍCIES**													
	1 Pavimentació de calçada asfaltada	42.334,00	554.575,40 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	1.459,00	19.112,90 €	43.793,00	m²	13,10	€/m²	573.688,30 €
	2 Pavimentació d'aparcament asfaltat	13.997,00	183.360,70 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	13.997,00	m²	13,10	€/m²	183.360,70 €
	3 Pavimentació de carrer cívic amb empedrats i sauló	6.030,00	95.274,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	6.030,00	m²	15,80	€/m²	95.274,00 €
	4 Restauració de vials de platja	636,00	145.516,80 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	636,00	m	228,80	€/m	145.516,80 €
	5 **Suma parcial VIALITAT. PAVIMENTS I SUPERFÍCIES**	62.361,00	**978.726,90 €**	0,00	**0,00 €**	0,00	**0,00 €**	1.459,00	**19.112,90 €**	65.092,00	m²	15,33	€/m²	**997.839,80 €**
3)	**PINTURA I SENYALITZACIÓ VIÀRIA**													
	1 Pintura de paviments i senyalització horitzontal	56.331,00	247.856,40 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	1.459,00	6.419,60 €	57.790,00	m²	4,40	€/m²	254.276,00 €
	2 Senyalització vertical	56.331,00	56.331,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	1.459,00	1.459,00 €	57.790,00	m²	1,00	€/m²	57.790,00 €
	3 **Suma parcial PINTURA I SENYALITZACIÓ VIÀRIA**		**304.187,40 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**7.878,60 €**	57.790,00	m²	5,40	€/m²	**312.066,00 €**
4)	**TRACTAMENT DE ZONES VERDES**													
	1 Neteja i esbrossada selectiva	21.171,00	61.395,90 €	5.473,00	15.871,70 €	8.548,00	24.789,20 €	7.576,72	21.972,49 €	42.768,72	m²	2,90	€/m²	124.029,29 €
	2 Marquesina d'autobus incloent la infraestructura vial necessaria	0,00	0,00 €	1,00	10.290,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	1,00	u	10.290,00	€/u	10.290,00 €
	3 Pannell informatius per a àrea d'esbarjo	3,00	2.724,90 €	1,00	908,30 €	1,00	908,30 €	0,00	0,00 €	5,00	u	908,30	€/u	4.541,50 €
	4 Mobiliari urbà. Bancs de fusta	21,00	19.074,30 €	5,00	4.541,50 €	9,00	8.174,70 €	3,00	2.724,90 €	38,00	u	908,30	€/u	34.515,40 €
	5 Mobiliari urbà. Taules de picnic	15,00	16.758,00 €	4,00	4.468,80 €	6,00	6.703,20 €	3,00	3.351,60 €	28,00	u	1.117,20	€/u	31.281,60 €
	6 Mobiliari urbà. Papereres	21,00	2.425,50 €	5,00	577,50 €	9,00	1.039,50 €	4,00	462,00 €	39,00	u	115,50	€/u	4.504,50 €
	7 **Suma parcial TRACTAMENT DE ZONES VERDES**	21.171,00	**102.378,60 €**	5.473,00	**36.657,80 €**	8.548,00	**41.614,90 €**	7.576,72	**28.510,99 €**	42.768,72	m²	4,89	€/m²	**209.162,29 €**
5)	**XARXA DE SANEJAMENT**													
	1 Clavegueram per gravetat incloent pous	6.123,00	4.115.880,60 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	208,00	139.817,60 €	6.331,00	m	672,20	€/m	4.255.698,20 €
	2 Clavegueram per impulsió incloent pous EBAR	1.594,00	185.541,60 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	1.594,00	m	116,40	€/m	185.541,60 €
	3 **Suma parcial XARXA DE SANEJAMENT**		**4.301.422,20 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**139.817,60 €**	7.925,00	m	560,41	€/m	**4.441.239,80 €**
6)	**XARXA DE DRENATGE**													
	1 Reixa lineal o embornal incloent connexió	169,00	65.741,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	4,00	1.556,00 €	173,00	u-m	389,00	€/u-r	67.297,00 €
	2 Clavegueram de pluvials (Ø315 a Ø500)	229,00	38.586,50 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	5,00	842,50 €	234,00	m	168,50	€/m	39.429,00 €
	3 **Suma parcial XARXA DE DRENATGE**		**104.327,50 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**2.398,50 €**	407,00	m	262,23	€/m	**106.726,00 €**
7)	**SERVEIS URBANS: ENLLUMENAT PÚBLIC**													
	1 Instal·lació de punt de llum tipus columna de 4 m amb llum Led de 22 kW	541,00	398.500,60 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	13,00	9.575,80 €	554,00	u	736,60	€/u	408.076,40 €
	2 Part proporcional de xarxa elèctrica per a enllumenat	541,00	536.509,70 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	13,00	12.892,10 €	554,00	u	991,70	€/u	549.401,80 €
	3 Quadre elèctric, incloent instal·lació i legalització	4,00	34.679,20 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	4,00	u	8.669,80	€/u	34.679,20 €
	4 Abonament a companyia per nous quadre/s elèctric/s	4,00	4.410,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	4,00	u	1.102,50	€/u	4.410,00 €
	5 **Suma parcial SERVEIS URBANS: ENLLUMENAT PÚBLIC**		**974.099,50 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**22.467,90 €**	554,00	u	1.798,86	€/u	**996.567,40 €**
8)	**XARXA D'AIGUA POTABLE**													
	1 Xarxa d'aigua potable en alta	3.790,00	705.319,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	3.790,00	m	186,10	€/m	705.319,00 €
	2 Xarxa de distribució primària	205,40	24.483,68 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	205,40	m	119,20	€/m	24.483,68 €
	3 Xarxa de distribució secundària	5.900,23	387.645,18 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	205,40	13.494,78 €	6.105,63	m	65,70	€/m	401.139,96 €
	4 Hidrants contra incendis	40,00	54.344,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	2,00	2.717,20 €	42,00	m	1.358,60	€/m	57.061,20 €
	5 Abonament a companyia per connexions de xarxa	5,00	50.896,50 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	5,00	m	10.179,30	€/m	50.896,50 €
	6 **Suma parcial XARXA D'AIGUA POTABLE**		**1.222.688,36 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**16.211,98 €**	3.790,00	m	326,89	€/m	**1.238.900,34 €**
9)	**XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ**													
	1 Línia elèctrica de MT	447,00	127.573,80 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	10,00	2.854,00 €	457,00	m	285,40	€/m	130.427,80 €
	2 Abonament per treballs de Companyia Elèctrica	0,90	29.814,21 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,10	3.312,69 €	1,00	u	33.126,90	€/u	33.126,90 €
	3 **Suma parcial XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ**		**157.388,01 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**6.166,69 €**	457,00	m	357,89	€/m	**163.554,70 €**
10)	**XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ**													
	1 Línia elèctrica de BT	5.841,48	348.736,42 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	205,40	12.262,38 €	6.046,88	m	59,70	€/m	360.998,80 €
	2 Abonament per treballs de Companyia Elèctrica	0,90	13.820,85 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,10	1.535,65 €	1,00	u	15.356,50	€/u	15.356,50 €
	3 **Suma parcial XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ**		**362.557,27 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**13.798,03 €**	6.046,88	m	62,24	€/m	**376.355,30 €**
11)	**XARXA D'INFRAESTRUCTURA PER A COMUNICACIONS**													
	1 Canalitzacions per a TELEFÒNICA	5.841,48	245.342,20 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	205,40	8.626,80 €	6.046,88	m	42,00	€/m	253.969,00 €
	2 Arqueta D	24,00	27.561,60 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	1,00	1.148,40 €	25,00	m	1.148,40	€/m	28.710,00 €
	3 Arqueta H	52,00	43.477,20 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	2,00	1.672,20 €	54,00	m	836,10	€/m	45.149,40 €
	4 Arqueta M	69,00	18.919,80 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	2,00	548,40 €	71,00	m	274,20	€/m	19.468,20 €
	5 **Suma parcial XARXA D'INFRAESTRUCTURA PER A COMUNICACIONS**		**335.300,80 €**		**0,00 €**		**0,00 €**		**11.995,80 €**	6.046,88	m	57,43	€/m	**347.296,60 €**
12)	**VARIS**													
	1 Gestió de residus		49.087,27 €		183,29 €		208,07 €		1.374,04 €	0,50% de	10.170.534,73 €			50.852,67 €
	2 Seguretat i salut		197.330,83 €		736,82 €		836,46 €		5.523,64 €	2,00% de	10.221.387,40 €			204.427,75 €
	3 Imprevistos		301.916,17 €		1.127,34 €		1.279,78 €		8.451,16 €	3,00% de	10.425.815,15 €			312.774,45 €
	4 **Suma parcial VARIS**		**548.334,27 €**		**2.047,45 €**		**2.324,32 €**		**15.348,84 €**					**568.054,87 €**
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		**10.365.788,53 €**		**38.705,25 €**		**43.939,22 €**		**290.156,61 €**	**63.820,00**	**m²**	**168,26**		**10.738.589,60 €**
13%	Despeses generals (13,00%)		1.347.552,51 €		5.031,68 €		5.712,10 €		37.720,36 €					1.396.016,65 €
6%	Benefici industrial (6,00%)		621.947,31 €		2.322,31 €		2.636,35 €		17.409,40 €					644.315,38 €
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)		**12.335.288,35 €**		**46.059,24 €**		**52.287,67 €**		**345.286,37 €**	**63.820,00**	**m²**	**200,23**		**12.778.921,63 €**

GENERAL

1)	ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES	974.377,72 €	9,40%
2)	VIALITAT. PAVIMENTS I SUPERFÍCIES	978.726,90 €	9,44%
3)	PINTURA I SENYALITZACIÓ VIÀRIA	304.187,40 €	2,93%
4)	TRACTAMENT DE ZONES VERDES	102.378,60 €	0,99%
5)	XARXA DE SANEJAMENT	4.301.422,20 €	41,50%
6)	XARXA DE DRENATGE	104.327,50 €	1,01%
7)	SERVEIS URBANS: ENLLUMENAT PÚBLIC	974.099,50 €	9,40%
8)	XARXA D'AIGUA POTABLE	1.222.688,36 €	11,80%
9)	XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ	157.388,01 €	1,52%
10)	XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ	362.557,27 €	3,50%
11)	XARXA D'INFRAESTRUCTURA PER A COMUNICACIONS	335.300,80 €	3,23%
12)	VARIS	548.334,27 €	5,29%
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	**10.365.788,53 €**	100,00%
	Despeses generals (13% sobre 10.365.788,53 €)	1.347.552,51 €	
	Benefici industrial (6% sobre 1.347.552,51 €)	621.947,31 €	
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	**12.335.288,35 €**	

UA.01

4)	TRACTAMENT DE ZONES VERDES	36.657,80 €	94,71%
12)	VARIS	2.047,45 €	5,29%
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	**38.705,25 €**	100,00%
	Despeses generals (13% sobre 38.705,25 €)	5.031,68 €	
	Benefici industrial (6% sobre 5.031,68 €)	2.322,31 €	
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	**46.059,24 €**	

UA.02

4)	TRACTAMENT DE ZONES VERDES	41.614,90 €	94,71%
12)	VARIS	2.324,32 €	5,29%
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	**43.939,22 €**	100,00%
	Despeses generals (13% sobre 43.939,22 €)	5.712,10 €	
	Benefici industrial (6% sobre 5.712,10 €)	2.636,35 €	
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	**52.287,67 €**	

UA.03

1)	ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES	6.448,78 €	2,22%
2)	VIALITAT. PAVIMENTS I SUPERFÍCIES	19.112,90 €	6,59%
3)	PINTURA I SENYALITZACIÓ VIÀRIA	7.878,60 €	2,72%
4)	TRACTAMENT DE ZONES VERDES	28.510,99 €	9,83%
5)	XARXA DE SANEJAMENT	139.817,60 €	48,19%
6)	XARXA DE DRENATGE	2.398,50 €	0,83%
7)	SERVEIS URBANS: ENLLUMENAT PÚBLIC	22.467,90 €	7,74%
8)	XARXA D'AIGUA POTABLE	16.211,98 €	5,59%
9)	XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ	6.166,69 €	2,13%
10)	XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ	13.798,03 €	4,76%
11)	XARXA D'INFRAESTRUCTURA PER A COMUNICACIONS	11.995,80 €	4,13%
12)	VARIS	15.348,84 €	5,29%
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	**290.156,61 €**	100,00%
	Despeses generals (13% sobre 290.156,61 €)	37.720,36 €	
	Benefici industrial (6% sobre 37.720,36 €)	17.409,40 €	
	PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	**345.286,37 €**	

Codi Validació: 45W(G2XEJ4ZZ4OKLLCQPWQQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 114 de 116

RESUM

GENERAL	10.365.788,53 €
UA.01	38.705,25 €
UA.02	43.939,22 €
UA.03	290.156,61 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	**10.738.589,61 €**
Despeses generals (13% sobre 10.738.589,61 €)	1.396.016,65 €
Benefici industrial (6% sobre 1.396.016,65 €)	644.315,38 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	**12.778.921,64 €**

Gener 2026

L' autor de la MV

Pere Santos Forrellad
Enginyer de camins, canals i ports

Codi Validació: 45WG2XEJ4Z4QKLLCQPWOQ499D
Verificació: https://apollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 115 de 116

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	graduada 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.
Estudi econòmic financier, memòria de viabilitat econòmica i informe de sostenibilitat	VIA, economia i urbanisme, S.L.P.
Memòria valorada d'obres bàsiques	INGENIEROS ASOCIADOS, S.L.

Barcelona, gener de 2026

Sebastià Jornet i Forner, en nom i representació de

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

Codi Validació: 45WG2XEJ4ZA0KLLCQPWOQ499D
Verificació: https://ajpollenca.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 116 de 116