



AJUNTAMENT DE POLLENÇA

DILIGÈNCIA

El present document «Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística» 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



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



CRÈDITS

- Ignasi Grau Roca | Enginyer agrònom | IGREMAP
- Ricard Molina | Enginyer de forests | IGREMAP
- Nil Marlés González | Geògraf| IGREMAP
- Mariana Lessa Raimonda | Arquitecta | IGREMAP
- Laia Borràs | Geògraf| IGREMAP
- Alba Pasquet | Biòloga | IGREMAP
- Martí Esteve | Ambientòleg | IGREMAP
- Candela Martínez | administració | IGREMAP

ÍNDEX DEL DOCUMENT

MEMÒRIA.

1.	DADES BÀSIQUES	5
1.1	OBJECTE I MARC LEGAL	5
1.2	ÀREA D’ESTUDI I SITUACIÓ ACTUAL	6
1.3	ANTECEDENTS	6
2.	PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE.....	8
2.1	PLANEJAMENT TERRITORIAL.....	8
2.2	PLANS DE CARÀCTER LOCAL	8
2.2.1	Pla General d’Ordenació Urbana (PGOU) de Pollença	8
2.2.2	Pla d’Ordenació de l’Oferta Turística (POOT)	8
2.3	ALTRES PLANS SECTORIALS I DE PROTECCIÓ	9
2.4	CATALEG DE PAISATGE	10
3.	COMPONENTS DEL PAISATGE	15
4.	PAISATGE DEL LLOC I DEL PROJECTE	23
4.1	DESCRIPCIÓ I VISIBILITAT DEL LLOC	23
4.1.1	Estructura	23
4.1.2	Anàlisi de Conques visuals	23
4.2	VISIO INTEGRAL DEL LLOC. PROPOSTA.....	25
5.	ESTRATÈGIA. CRTERIS I MESURES D’INTEGRACIO.....	26
5.1	PAISATGE	27
5.2	RETORN AMBIENTAL DELS ESPAIS CONSTRUÏTS	35
5.3	ESTRATÈGIES QUALITATIVES DE BIODIVERSITAT EN L’ESPAI URBÀ. SBN	40
6.	CONCLUSIONS	41



1. DADES BÀSIQUES

1.1 OBJECTE I MARC LEGAL

Es redacta el present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, en el marc de la MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE POLLENÇA A L'ÀMBIT URBÀ DE FORMENTOR, que analitza el vector paisatge de forma concreta, donada la sensibilitat de l'àmbit i la tipologia del projecte que es formula.

L'àmbit d'estudi es situa al municipi de Pollença, a Mallorca (illes Balears). Concretament, en l'àmbit costaner de Formentor.

Aquest document es realitza en el marc de la legislació vigent, i concretament el 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 el seu títol III, regula els procediments d'avaluació ambiental. En la documentació dels estudis d'impacte ambiental inclou, a més del contingut mínim que estableix la llei bàsica, un annex d'incidència paisatgística, tenint present tant l'actiu que representa el paisatge a les Illes Balears com la vigència del Conveni europeu del paisatge, aprovat pel Consell d'Europa el 20 d'octubre de 2000, que va entrar en vigor a Espanya el 1 de març de 2008.

El Pla Territorial Insular de Mallorca concreta l'àmbit d'aplicació i el contingut dels Estudis d'Impacte i Integració paisatgística. Concretament el seu article 7 Quarter:

Norma 7 (quater). Estudi d'integració paisatgística EIP (AP)2

- 1. S'haurà de realitzar un estudi d'integració paisatgística tant als instruments de planejament com dels projectes significatius, tot això sense perjudici del desenvolupament posterior dels instruments esmentats en la Norma 7bis, que comportarà la incorporació dels seus criteris.*
- 2. L'estudi d'integració paisatgística i la seva documentació servirà per a l'avaluació dels instruments d'ordenació en la fase de tramitació pels organismes competents en funció del tipus d'instrument i abast.*
- 3. S'haurà de desenvolupar un estudi d'integració paisatgística en el procés d'elaboració, revisió i en les modificacions dels plans generals i en els plans d'ordenació detallada l'impacte paisatgístic dels quals pugui ser rellevant. Es consideren com a tals: els plans generals, els plans d'ordenació detallada com a plans parcials, alguns plans especials i estudis de detall, i tots aquells instruments o modificacions que requereixin una avaluació estratègica ordinària.*
- 4. En els casos assenyalats en l'apartat anterior, l'estudi d'integració paisatgística és una documentació que s'ha d'integrar en la memòria justificativa i que ha de contenir els elements bàsics que garanteixin una correcta avaluació dels impactes previsibles. El contingut de l'estudi d'integració paisatgística de planejament és el següent:*
 - a. Diagnosi de l'estat actual del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.*
 - b. Identificació dels impactes previsibles dels plans o projectes sobre els elements que configuren el paisatge.*
 - c. Criteris i mesures a adoptar per a aconseguir la integració paisatgística de les previsions dels plans i projectes.*
 - d. Una altra documentació que es pugui implementar en el cas que es disposi del desenvolupament de les eines citades en l'apartat 2 de la norma 7 (bis) anterior (Catàlegs i Directrius) o d'una altra documentació oficial complementària que sigui útil per al seu objecte.*
 - 5. En els projectes que, d'acord amb la legislació vigent, hagin de sotmetre's al procediment de declaració d'impacte ambiental ordinària, les entitats promotores hauran d'incorporar a la documentació d'avaluació ambiental un estudi d'integració paisatgística. En aquest cas l'estudi*

consisteix en una documentació en la qual s'avaluïn els efectes i impactes que el projecte pugui provocar en el paisatge. Igualment hauran d'incorporar les mesures d'integració paisatgística dels elements projectats. Els continguts són, a més dels descrits en l'apartat anterior, els següents:

- a. Definició de les característiques principals del projecte i la seva interacció amb el paisatge circumdant.
- b. Quan estiguin ja definits els instruments esmentats en la Norma 7bis, la justificació de com s'incorporaran al projecte els objectius de qualitat paisatgística i les determinacions establertes per les Directrius de paisatge per a la unitat de paisatge en la qual es pretengui executar l'actuació.
6. Tant en els instruments de planejament citats com en els projectes a avaluar es tindran en compte els següents aspectes:
 - a. Es prestarà especial atenció a les perspectives externes dels conjunts urbans, als recorreguts d'accés i als recorreguts, miradors i altres punts d'observació.
 - b. En funció de l'abast del document es desenvoluparan així mateix els següents aspectes:
 - i. La comprensió del context territorial, del lloc, dels seus components, valors i la dinàmica o dinàmiques que l'han generat.
 - ii. Una avaluació de les propostes d'ordenació i de les seves necessitats.
 - iii. La identificació dels possibles impactes (intrusió, destrucció d'elements, addició de nous elements, fragmentació, etc.).
 - iv. La definició de l'estratègia d'integració paisatgística adequada a les característiques del context .
 - v. Les mesures que materialitzaran la integració paisatgística preferiblement preventives i, en el seu cas, correctores o pal·liatives.

1.2 ÀREA D'ESTUDI I SITUACIÓ ACTUAL

L'àmbit del projecte consta d'una superfície aproximada de 591673,84 m². Aquest àmbit es situa a Formentor, dins el terme municipal de Pollença, a Mallorca (Illes Balears), separat respecte al nucli urbà i al port del municipi.

A nivell d'accessibilitat, l'àmbit es connecta per la carretera Ma-2210, que uneix Pollença amb el cap de Formentor. L'ús principal de la franja litoral és turístic i recreatiu, amb la presència de l'Hotel Formentor i diversos serveis associats, a més de residències privades als vessants propers.

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.

1.3 ANTECEDENTS

Formentor 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.

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 el 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 Sentència 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 jugant 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 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 Lei 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 fonament possible en dret en quan a la legitimitat de dit règim excepcional turístic atesa la controvertida situació urbanística de l'àmbit de Formentor.

Totes les circumstàncies 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.



2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

2.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

El Ple del Consell de Mallorca en sessió duta a terme el dia 10 d'abril de 2025 va adoptar l'Acord d'aprovar inicialment la modificació núm. 4 del Pla territorial insular de Mallorca (BOIB núm. 47, de 17 d'abril de 2025).

El Pla territorial insular de Mallorca, com a desenvolupament de les Directrius d'ordenació territorial, és l'instrument general d'ordenació del territori de l'illa de Mallorca i dels seus illots i aigües interiors; com a tal, li correspon l'ordenació de tot allò que, transcendint l'àmbit estrictament municipal, es refereixi als assentaments humans, a les activitats que es duen a terme sobre el territori, als usos als quals aquest es destina, a la creació de serveis comuns per als municipis i a les mesures per millorar la qualitat de vida i protegir el medi natural.

El PTIM classifica l'àmbit de Formentor com a Àrees de desenvolupament del sòl urbà i urbanitzable o apte per la urbanització.

2.2 PLANS DE CARÀCTER LOCAL

2.2.1 Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Pollença

El planejament vigent al municipi de Pollença és el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Pollença, aprovat definitivament en sessió plenària el 23 de maig de 1990, en el marc de la primera aprovació provisional de 1987 i la segona del 11 d'agost de 1989, amb correcció de deficiències al maig de 1990.

El PGOU classifica el sòl de Formentor com a urbà, i el qualifica de Zona Residencial Unifamiliar Aïllada (UA), Allotjament Turístic (AT) i Zona de Serveis. Aquests es regulen a les Normes 113, 113 i 115, respectivament:

Norma 113 Zonas "Residencial Unifamiliar Aislada"(UA)

1. Descripción

Abarca áreas destinadas a edificaciones aisladas dedicadas primordialmente o exclusivamente a vivienda unifamiliar.

Se trata por tanto, de edificaciones que se sitúan libremente sobre la parcela respetando los retranqueos mínimos que establecen las Ordenanzas parciales.

Se aplican en Pollenca (Cal vari o y cruce de la carretera de Lluc con la de Palma),distintes áreas de Cala Sant Vicenc, Formentor y La Font y Port de Pollenga (Can Síngala, Las Palmeras, Gommar y Llenaire).

Norma 114 Zona de "Alojamiento Turístico"(AT)

Descripción

Zonas específicamente destinadas a albergue temporal mediante instalaciones hoteleras,y apartamentos turísticos y sus usos anexos complementarios.

Se localizan en Port de Pollenca, Cala Sant Vicenc. y Formentor.

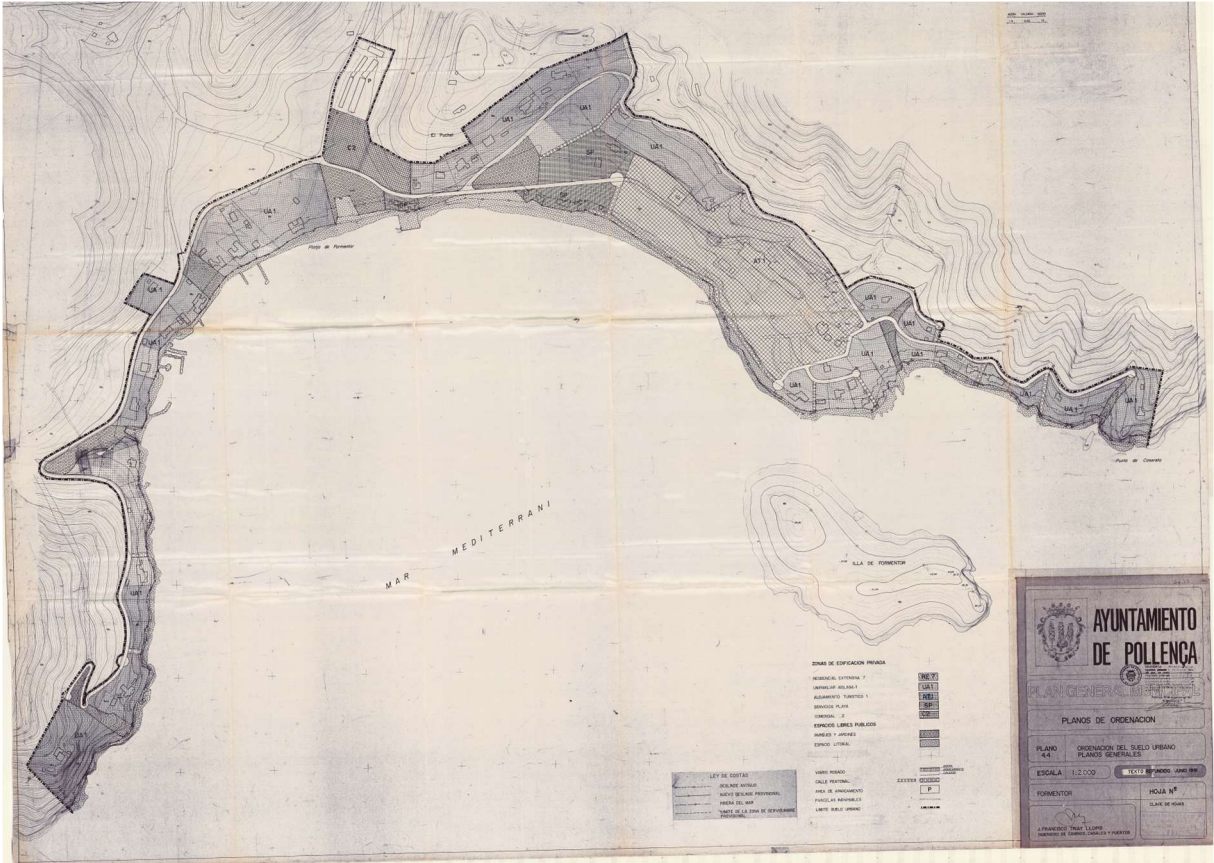
Norma 115 Zonas de "Servicios"

1 Descripción

Bajo esta denominación se agrupan zonas diversas que tienen en común su destino preferente a usos comerciales, artesanales o de establecimientos públicos.

Se localizan en Pollençaa en el cruce de la carreteras de Palma y de Lluc, en Llenaire y en Formentor.

D'altra banda, l'Ajuntament va aprovar per via d'urgència una suspensió temporal de totes les llicències d'edificació a Formentor (incloent comunicacions prèvies) el gener del 2025.



2.2.2 Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT)

El POOT (Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística) de les Illes Balears va ser aprovat pel Govern Balear mitjançant el Decret 54/1995, de 21 d'abril, i té com a objectiu principal ordenar i limitar el creixement de l'oferta turística (especialment places hoteleres) per garantir-ne la sostenibilitat ambiental, territorial i econòmica.

El 5 de maig de 2008, el Consell de Mallorca va aprovar una adaptació del PGOU de Pollença al POOT, amb objectius com autoritzar l'ampliació de l'hotel Formentor i regular l'ordenació urbanística de la zona. Aquesta normativa incloïa noves condicions i limitacions edificatòries, com l'obligació d'informes ambientals i paràmetres edificatoris revisats.

El Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears (TSJIB) va anul·lar l'adaptació del 2008 el 2013 per no haver comptat amb informes amb caràcter vinculant sobre l'impacte en zones protegides (LIC, ZEPA).

Aquesta decisió va ser confirmada pel Tribunal Suprem el 27 de maig de 2015, que va confirmar la suspensió de la normativa i va rebutjar els recursos del Consell de Mallorca i l'Ajuntament.



2.3 ALTRES PLANS SECTORIALS I DE PROTECCIÓ

2.3.1.1 Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIATM)

El Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de l'illa de Mallorca (PIAT), com a Pla director sectorial (PDS), és l'instrument d'ordenació i planificació de les diferents polítiques territorials sectorials en matèria de turisme. Es redacta, en compliment de la legislació d'ordenació territorial i turística, amb la finalitat de determinar les línies d'acció i el règim normatiu corresponent a aquestes polítiques.

El PIAT té com a objectiu fonamental contribuir a la transició cap a un model turístic més equilibrat en el conjunt de l'illa. Posar límits perquè no se superin les places turístiques legalment establertes o que fins i tot disminueixin en els àmbits saturats. Estimar o distribuir sobre el territori els recursos disponibles, les necessitats existents, els déficits o superàvits detectats i les mesures correctores a adoptar. Garantir un ús més sostenible dels recursos i un model que sigui més divers, responsable i competitiu, que cobreixi les necessitats tant dels visitants, com dels propis residents de l'illa.

El PIAT inclou l'àmbit de la modificació dins les zones residencials turístiques ZR2, àrees destinades principalment a habitatge de segona residència amb eventual presència d'usos turístics. Concretament, es tracta de la **ZR2.4 Pollença: Formentor**.

Pel que fa a la pressió turística del paisatge en termes d'afluència i freqüentació, el PIATM destaca entre d'altres la concentració de visites al llarg de la franja litoral de l'illa, a la Serra de Tramuntana. Pel que fa als punts neuràlgics, cal assenyalar la Península de Formentor, principalment el mirador des Colomer, la Platja de Formentor i el Cap de Formentor.



2.3.1.2 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 constituïran 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 solaris, 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.

2.3.1.3 Llei d'aigües

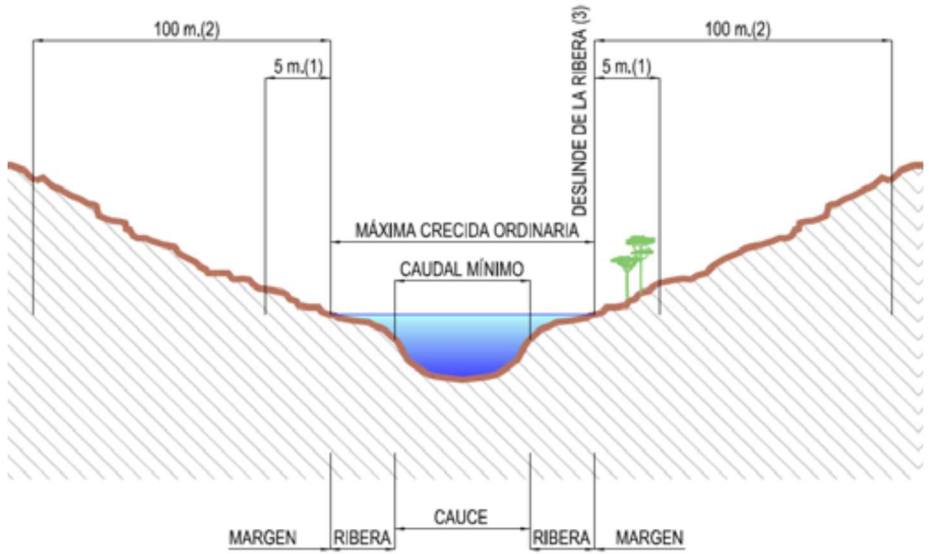
En l'àmbit del sòl urbà de Formentor existeixen, segons l'Atlas de delimitació geomorfològica de xarxes de drenatge i planes d'inundació de les Illes Balears, una sèrie de torrents i torrenteres. Principalment el torrent del Racó d'en Móra i el de les Pedreres.

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.

2.4 CATALEG DE PAISATGE

El Consell de Mallorca, en l'àmbit de les seves competències en matèria de planificació territorial i urbanística, així com d'altres polítiques sectorials d'incidència paisatgística, ha anat configurant un marc de referència propici per impulsar i desenvolupar tot un conjunt de polítiques de paisatge, en aplicació del Conveni europeu del paisatge (CEP) del Consell d'Europa. La necessitat d'establir aquesta política explícita i coordinada de paisatge per a Mallorca es fonamenta en l'existència d'un patrimoni paisatgístic singular, divers i fràgil, que cal preservar, gestionar i valorar. La realitat material del paisatge és, a més, a la base de percepcions socials sobre les quals es construeixen tant la identitat dels habitants de Mallorca com una part significativa de les imatges que contribueixen a l'atractiu turístic de l'illa.

Des de l'adhesió al Conveni europeu del paisatge (2008), el Departament de Territori i Infraestructures ha continuat el recorregut iniciat amb les polítiques de paisatge, des de la formulació de les Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca (2009), juntament amb la incorporació de les accions d'intervenció i de millora paisatgística a desenvolupar mitjançant el PTIM, als àmbits d'intervenció paisatgístics (2011), seguint amb el foment de l'accés públic al gaudi del paisatge i la seva interpretació mitjançant la Llei de camins públics i rutes senderistes (2018), fins a arribar a la recentment aprovada Estratègia de paisatge del Consell de Mallorca (2019). Es així com, finalment, amb el document de l'Estratègia de paisatge s'han determinat 6 objectius, 24 estratègies i 81 directrius que han de permetre implementar les mesures adequades per desplegar una política insular en matèria de paisatge i contribuir a fomentar una ordenació integral del territori, situant el paisatge com l'element clau per incidir en la millora de la qualitat de vida de la població, la sostenibilitat i la identitat del territori.

Observatori del paisatge

L'Observatori d'assessorament, seguiment i gestió de la política del paisatge de Mallorca funciona com a òrgan assessor, orientador, de seguiment i d'impuls a la gestió de l'Estratègia del paisatge del Consell de Mallorca. Igualment es configura com a òrgan impulsor de les accions en matèria de paisatge que



exerceix el Consell , atès que és l'oficina tècnica amb atribucions d'execució efectiva de les polítiques de paisatge d'ordre territorial en el marc del previst a la Norma 70 del Pla Territorial Insular de Mallorca.

D'altra banda, el Pla territorial insular de Mallorca divideix la illa en nou unitats d'integració paisatgística i ambiental(grans zones de territori amb característiques homogènies). Cadascuna de les unitats alhora s'ha format per la unió de subunitats homogènies que tenen un paisatge més definit i concret. Per a cada subunitat es donen uns topònims indicatius de l'àrea que inclou.

L'àmbit d'estudi es troba dins la **UP1 Serra Nord i La Victòria**. En aquesta, es distingeixen tres zones segons l'altura sobre el nivell del mar (culminal, mitjana i litoral) i tres segons la situació geogràfica (nord, centre, sud). Es defineixen nou subunitats que resulten de combinar les zones entre si:

- **Litoral nord: Formentor**, Cala de Sant Vicenç, Cap Pinar (La Victòria).
- Litoral centre: Cala Tuent, Port de Sóller, Port de Valldemossa.
- Litoral sud: Banyalbufar, Port d'Andratx, sa Dragonera.
- Mitjana nord: Vall d'en March, Ternelles, Vall de l'Aixarell.
- Mitjana centre: Lluç, embassaments, Valldemossa.
- Mitjana sud: Esporles, Puigpunyent, Galilea.
- Culminal nord: Tomir, Puig Roig, Puig Caragoler.
- Culminal mitjà: Puig Major, Massanella, l'Ofre.
- Culminal sud: Teix, Serra de Planissi, Galatzó.

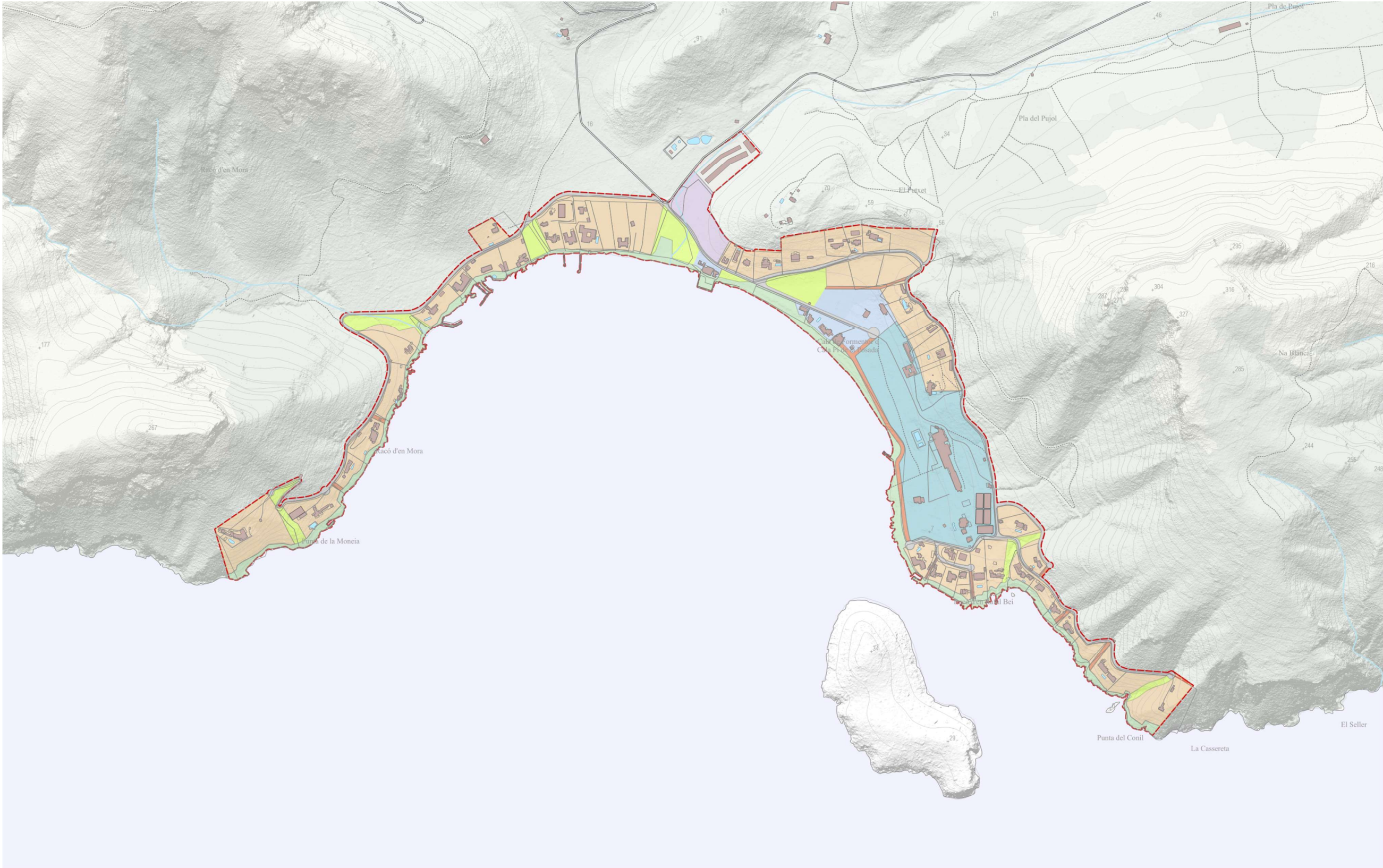


- ÀMBIT D'ESTUDI
- Sòl urbà
- Sòl rústic

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

0 60 120 180 m





	ÀMBIT D'ESTUDI		CARRER PEATONAL		APARCAMENT		VIARI RODAT
	ALLOTJAMENT TURÍSTIC		ESPAI LITORAL		SERVEIS PLATJA		
	COMERCIAL		PARCS I JARDINS		UNIFAMILIAR		

PLANEJAMENT VIGENT





3. COMPONENTS DEL PAISATGE

CONTEXT TERRITORIAL

L'àmbit d'estudi es troba a l'extrem nord-est del terme municipal de Pollença, a l'illa de Mallorca, al peu de la península de Formentor, dins la Serra de Tramuntana. 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:

- Nord i est: el mar Mediterrani;
- Sud: la serra de Tramuntana, la zona de Cala Murta i el coll del Fumat; i
- Oest: la confluència amb la costa nord de la badia de Pollença, propera a la urbanització el Vilar i la carretera MA-2210.

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.



Àmbit d'estudi.

MEDI NATURAL

Vegetació

Biogeogràficament, la zona d'estudi es troba plenament a la província boreomediterrània, inclosa en la regió mediterrània.

La vegetació reflecteix la influència del medi litoral mediterrani, amb una combinació d'espècies adaptades a la proximitat del mar, a sòls sorrencs, i a una certa ombra i humitat proporcionades per la vegetació forestal.

L'hàbitat principal és la pineda litoral, dominada pel pi blanc (*Pinus halepensis*), que forma boscos clars a tocar mateix de la platja, combinat amb alzines (*Quercus ilex*). Aquest bosc costaner és molt característic de les platges del nord de Mallorca.

Sota els pins trobem arbusts resistents a la sequera i als aerosols salins, formant un sotabosc i matollar litoral, amb espècies com el llentiscle (*Pistacia lentiscus*), càrritx (*Ampelodesmos mauritanica*), margalló (*Chamaerops humilis*), romaní (*Rosmarinus officinalis*) i espernallac (*Santolina chamaecyparissus*).

A les zones de penya-segats cal destacar la presència d'endemismes que viuen al resguard dels penyals com la palònia (*Paeonia cambessedesii*), el clavell de roca (*Dianthus rupicola*) o la *Naufraga balearica*.

A causa de la presència de l'hotel Formentor, hi ha plantes ornamentals no autòctones però habituals als jardins mediterranis, com són els tamarius (*Tamarix* spp.), les palmeres (*Phoenix* i *Washingtonia* spp.), bougainvillea, hibiscos, algunes plantes suculentas (*Agave americana*, *Aloe vera*, *Aloe maculata*) i altres espècies subtropicals. A més, també es troben algunes alineacions de xiprer (*Cupressus sempervirens*) i baladre (*Nerium oleander*), als marges de la carretera.

Finalment, la zona de Formentor és rica pels seus hàbitats marins caracteritzats per la presència de praderies de posidònia (*Posidonia oceanica*) que donen resguard a multitud d'espècies animals i vegetals.



Pinedes de pi blanc amb sotabosc de llentiscle i margalló.



Plantes ornamentals entre les pinedes.



Alineacions de xiprer al marge de la carretera.

Hàbitats

Segons els Hàbitats de les Illes Balears del "Atlas y Manual de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España" (2005), a l'àmbit d'estudi es troben els següents hàbitats:

- Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae
- Hypochoerido-Brachypodietum retusi

Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae

Formacions arborescents termomediterrànies dominades per *Olea europaea* var. *sylvestris* i *Ceratonia siliqua* a les quals s'associen diverses espècies escleròfiles sempre verdes. Es tracta de microboscos, presents sobre diferents tipus de substrats i ambients a zones amb macrobioclima mediterrani però limitats al pis termomediterrani amb penetracions marginals dins de la mesomediterrània.

Hypochoerido-Brachypodietum retusi

Vegetació d'herbes vivaces (sovint gramínies), més o menys altes, que es desenvolupen sobre sòls bàsics secs, una mica profunds i amb bona capacitat de canvi. Tenen tendències nitròfiles i, sovint, la presència del llistó (*Brachypodium retusum*), en cobertures més o menys denses, contribueix o determina la seva fisiognomia graminoide.

Hàbitats d'interès comunitari

Segons el Mapa General Hàbitats Interès Comunitari (2022) de les Illes Balears, a escala 1:10.000, dins l'àmbit d'estudi es troben els hàbitats següents:

- Codi 5330. Matolls termomediterranis i predesèrtics. No prioritari.
- **Codi 92A0*. Boscos de galeria de *Salix alba* i *Populus alba*. Prioritari.**
- Codi 9340. Alzinars *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia*. No prioritari.
- Codi 9540. Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics. No prioritari.

Flora protegida

La Llei 42/2007, de protecció d'espais naturals, fauna i flora silvestres, determina que les espècies catalogades han de ser objecte de plans, de distintes categories segons els nivells d'amenaça.

El Decret 75/2005, de la Conselleria de Medi Ambient, va establir els criteris i procediments per aquests plans, la tramitació dels quals resulta molt complexa, ja que després de la redacció tècnica s'han de sotmetre a distints organismes, a informes i a dictàmens, prèviament a la publicació en el Butlletí Oficial.

Finalment, el Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit, identifica i estableix els límits precisos de les masses forestals d'alzinar (*Quercus ilex*) que requereixen una protecció reforçada segons la normativa autonòmica. Dins l'àmbit d'estudi, es troben diverses masses forestals protegides per aquest decret.

Arbres Singulares

El Catàleg d'arbres singulars de les Illes Balears (CASIB) disposa de 66 exemplars (o petits grups d'exemplars) protegits per la *Llei de protecció dels arbres singulars de les Illes Balears*, aprovada pel Parlament balear el 20 de març de 1991, ideada com a instrument normatiu per assegurar la conservació d'aquells individus arboris amb característiques extraordinàries, per talla o per l'edat, o bé especialment valuosos des del punt de vista cultural.

Dins l'àmbit d'estudi no se'n troba cap exemplar.

Fauna

La zona d'estudi presenta una fauna típicament mediterrània, però cal indicar que a les illes balears també es troben nombroses espècies endèmiques. Aquest fet es destacable a la Serra de Tramuntana, gràcies a la doble insularitat que suposa la presència d'aquesta regió muntanyenca aïllada de la resta del territori dins una illa. A l'àmbit d'estudi concret s'hi troben majoritàriament espècies litorals i marines, així com d'ambients embosquinats degut a la presència de pinedes.

Aus

La franja costanera septentrional del terme municipal de Pollença que s'estén des de la caleta d'Ariant fins al cap de Formentor, està dominada per alts penyasegats. La dificultat d'accés ha contribuït al fet que aquest tram de costa hagi romes inalterat i s'hagi convertit en la llar d'espècies tan emblemàtiques com el voltor negre (*Aegypius monachus*), el falcó marí (*Falco eleonorae*), l'àguila peixatera (*Pandion haliaetus*) i el xoriguer (*Falco tinniculus*). Una altra espècie que s'hi pot trobar a les proximitats dels penya-segats és el roquerol (*Ptyonoprogne rupestres*).

Cap a l'est el litoral és menys escarpat i de perfil més suau. Tant a platges com a cales és senzill observar multitud d'espècies, com ara el corb marí (*Phalacrocorax aristotelis*) o diferents espècies de gavines com la gavina roja d'Audouin (*Ichthyaetus audouinii*), la gavina vulgar (*Larus ridibundus*)



i el gavià argentat de potes grogues (*Larus michaellis*). Vinculat a les platges marines, hi ha el corriol camanegre (*Charadrius alexandrinus*).

Pel que fa a aus que es troben al medi marí, es troben espècies com el virot (*Calonectris diomedea*), el virot petit (*Puffinus mauretanicus*), el mascarell (*Morus bassanus*) que cerquen els bancs de peixos per alimentar-se, l'ocell de tempesta (*Hydrobates pelagicus*) i el xatrac becllarg (*Sterna sandvicensis*).

Per últim, a la pineda i els matollars de l'entorn immediat permeten veure espècies típiques del bosc mediterrani, com la mallerenga carbonera (*Parus major*), el tallarol de casquet (*Sylvia atricapilla*), el mosquiter comú (*Phylloscopus collybita*), el raspinell comú (*Certhia brachydactyla*) i el tallarol capnegre (*Curruca melanocephala*).

Amfibis

Les espècies d'amfibis són escasses a la illa, però es pot destacar el ferreret (*Alytes muletensis*), endèmic de Mallorca i actualment relegat als torrents de la serra de Tramuntana.

La resta d'espècies han sigut introduïdes, com són el calàpet verd balear (*Bufo balearicus*), que es troba en tot tipus d'hàbitats, tant naturals com antropitzats. També, la granota verda (*Rana perezi*), que és estrictament aquàtica.

Rèptils

La tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), introduïda a Mallorca, troba refugi i aliment a la vegetació baixa i els matolls de les garrigues, als arbusts de les màquies mediterrànies i al sotabosc de boscos oberts mediterranis com els alzinars.

La colobra escurçonera (*Natrix maura*) és molt aquàtica, i és un predador del Ferreret i sobre la qual s'efectuen accions de control a Mallorca. La serp de cogulla (*Macropododon cucullatus*) també és comuna a Mallorca, en boscos i erms amb vegetació mediterrània, així com les zones rocalloses, costes arenoses.

El dragó comú (*Tarentola mauritanica*) és molt abundant, pròpia de roques i pedregars, així com troncs d'arbres i arbusts. El dragó rosat (*Hemidactylus turcicus*), és més escassa, i viu a les esquerdes de les parets dels edificis, en terrenys rocosos i també als troncs dels arbres i a les atzavares.

En els darrers anys, sembla haver-se assentat una població de sargantana cuallarga (*Pseudoeurycea algirus*) a Mallorca, que sol habitar en llocs arbustius i herbacis.

Mamífers

La fauna actual de mamífers silvestres terrestres de les Balears és introduïda, majoritàriament en època prehistòrica. Tot i així, algunes espècies tenen un interès de conservació real, com les poblacions de marta (*Martes martes*), que viuen a llocs muntanyencs i boscosos de qualsevol altitud.

La geneta (*Genetta genetta*) es troba a les parts baixes de garriga, als voltants dels cursos d'aigua i zones rocoses. La mostela (*Mustela nivalis*) ocupa hàbitats diversos, des de boscos, màquies, garrigues, camps de conreu fins a jardins.

També és important la presència de conill (*Oryctolagus cuniculus*) i la llebre (*Lepus granatensis*), que es poen trobar a la garriga, camps de cultiu i a zones boscoses.

La rata cellarda (*Eliomys quercinus*) pot viure des del nivell de la mar fins a uns 2000m d'altitud, a boscos d'alzines i d'arbres caducifolis, com també masses rocoses, marges, rossegueres, etc. També es troba l'eriçó (*Atelerix algirus*), a les garrigues i a les pinedes. El ratolí de bosc (*Apodemus sylvaticus*) prefereix viure a llocs on hi ha més cobertura vegetal per tal de no ser tan vist pels seus depredadors.

La cabra (*Capra hircus*) és àmpliament distribuïda i té a Mallorca una forma assilvestrada, però actualment hi ha una població excessiva d'aquesta espècie i provoca alteracions rellevants de la vegetació.

La fauna de quiròpters està ben representada i és objecte d'un seguiment intens. A Mallorca, es pot destacar el ratpenat de peus grossos (*Myotis capaccini*), que selecciona les masses d'aigua que es troben en un clima Mediterrani i és possible que caci inclús sobre aigües salobres pròximes al litoral. El ratpenat de ferradura gros (*Rhinolophus ferrumequinum*) habita boscos i zones cobertes, sempre que hi pugui trobar refugis adequats, com ara coves, mines i túnels.

El ratpenat de cova de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*) ocupa tota mena d'hàbitats, des de boscos fins a àrees obertes i ambients antropitzats, sempre que hi pugui trobar refugis adients.

El ratpenat de musell llarg (*Myotis myotis*) és molt abundant a Mallorca, amb presència habitual de colònies estables, sovint en coves i construccions rurals.

Espècies protegides

La Llei 42/2007 de 13 de desembre del Patrimoni natural i la Biodiversitat és ara mateix l'instrument legal més important per la protecció d'espècies. Les Comunitats Autònomes a més, estan facultades perquè puguin afegir espècies al grup de les considerades protegides: una llista del Catàleg Nacional d'Espècies Amenaçades.

La Llei 42/2007, de protecció d'espais naturals, fauna i flora silvestres, determina que les espècies catalogades han de ser objecte de plans, de distintes categories segons els nivells d'amenaça.

El Decret 75/2005, de la Conselleria de Medi Ambient, va establir els criteris i procediments per aquests plans, la tramitació dels quals resulta molt complexa, ja que després de la redacció tècnica s'han de sotmetre a distints organismes, a informes i a dictàmens, prèviament a la publicació en el Butlletí Oficial.

Mitjançant el Decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Críiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, es crea una llista d'espècies catalogades a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Es troben classificades per categories, i per grups taxonòmics. Aquest catàleg serveix com a referència per a la gestió de les prioritats de conservació.

Les categories de protecció són:

- En perill d'extinció: Alytes muletensis, Myotis capaccini, Puffinus mauretanicus.
- Sensibles a l'alteració del seu hàbitat: No se'n troba cap.
- Vulnerables: Myotis myotis, Miniopterus schreibersii, Rhinolophus ferrumequinum, Aegypius monachus, Pandion haliaetus, Phalacrocorax aristotelis, Calonectris diomedea.
- D'interès especial: No se'n troba cap.
- D'especial protecció: Testudo hermanni, Atelerix algirus, Falco eleonora, Charadrius alexandrinus, Morus bassanus, Hydrobates pelagicus, Sterna sandvicensis, Parus major, Sylvia atricapilla, Phylloscopus collybita.

Espais naturals protegits

Quant als espais naturals, l'àmbit es troba envoltat pel Paratge Natural de la Serra de Tramuntana. El 16 de març de 2007 la serra de Tramuntana va ser declarada Paratge Natural mitjançant un acord de govern amb l'objectiu de conservar-ne els valors naturals i culturals. Engloba altres figures de protecció, com els monuments naturals de ses Fonts Ufanes i del torrent de Pareis, del Gorg Blau i de Lluc, i també espais de la xarxa europea Natura 2000, formada per llocs d'importància comunitària (LIC) i zones d'especial conservació per a les aus (ZEPA).



Aquest es tracta d'un espai protegit terrestre amb una petita part marina, on s'alternen paisatges naturals, agrícoles, forestals i urbans que hi confereixen un caràcter propi i característic.

La part terrestre ocupa 62.403 ha i comprèn 20 municipis. És molt diversa en espècies vegetals i animals i inclou un elevat nombre d'endemismes, especialment als grans penya-segats. La part marina, de 1.123 ha, es troba en bon estat de conservació i presenta zones de praderies de posidònia (*Posidonia oceanica*), fons de maèrl i comunitats de coral·ligen. Inclou cala Figuera (Pollença), sa Foradada (Deià), Port des Canonge (Banyalbufar) i el morro de cap Fabioler (Andratx).

Del total de la superfície protegida, quasi el 95 % és propietat privada i la resta pertany a finques públiques de gestió estatal, autonòmica, insular o municipal.

Formentor (LIC ES5310093)

Es tracta d'una zona de 255,75 Ha terrestres i 0 Ha marines, proposada com a LIC a l'abril de 2004 i confirmada al juliol de 2006. Aprovada com a Zona d'Especial Conservació mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 22 de maig de 2015 pel qual es declaren zones especials de conservació (ZEC) trenta llocs d'importància comunitària (LIC) de les Illes Balears. El LIC disposa de pla de gestió aprovat pel Decret 49/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Pla de Gestió Natura 2000 de la Serra de Tramuntana.

La qualitat i la importància d'aquesta zona es basa en la presència d'hàbitats de l'annex I de la Directiva 92/43/CEE del Consell, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres.

Badies de Pollença i Alcúdia (LIC ES5310005)

Es tracta d'una zona de 30.747,55 Ha, el 100% marines, proposada com a LIC el juliol del 2000 i confirmada el juliol del 2006. No s'ha aprovat com a Zona d'Especial Conservació i no està emparat per cap figura de protecció regional o nacional. Atès que el 99% de la superfície són aigües territorials incloses a l'interior de les badies, tan sols es veuen afectades pel trànsit marítim comercial, per usos nàutics recreatius i per les activitats pesqueres artesanals i d'arrossegament. També s'han fet maniobres navals a l'interior d'aquestes aigües. Els tres illots inclosos al lloc estan protegits a nivell urbanístic pels plans generals d'ordenació dels seus municipis respectius i per la Llei de Costes. Geogràficament engloba la zona marina que abasta tot l'espai comprès entre una línia traçada des del Cap de Formentor al Cap Farrutx i la costa que queda al W de la línia. Inclou fons de poca profunditat que formen part de la plataforma que uneix Mallorca i Menorca.

La qualitat i la importància d'aquesta zona es basa en els fons de posidònia oceànica que són molt extensos i es troben en diversos graus de conservació, segons la seva situació pel que fa als ports i zones de fondeig. Les aigües d'aquestes dues badies són una zona d'alimentació important per a la Pardela Balear i altres aus marines prioritàries.

Costa Brava de Mallorca (ZEPA ES0000073)

Es tracta d'una zona de 8.380 Ha, el 100% terrestres. Va ser aprovada mitjançant el Decret 28/2006, de la Generalitat de les Illes Balears, que va designar formalment l'espai ZEPA. S'estén per la franja costanera de la Serra de Tramuntana, des del Torrent de Pareis i Calobra fins al Cap de Formentor. Inclou penya-segats, cales, illots i barrancs costaners.

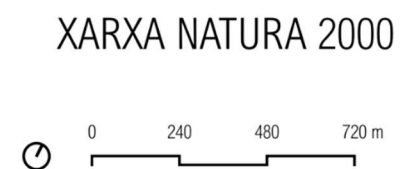
La qualitat i importància del lloc es basa fonamentalment en l'elevada presència d'hàbitats de l'Annex I de la Directiva 92/43/CEE Habitats (26 hàbitats inventariats), en la presència d'un gran nombre de tàxons vegetals endèmics, molts d'ells exclusius de Mallorca i altres de les Illes Balears, i per la seva importància per a l'avifauna nidificant inclosa a l'Annex I de la Directiva 2009/147CEE, destacant l'interès que té per a diverses espècies d'aus rapinyaires. Pels seus valors ornitològics, aquest lloc es troba inclòs dins una Zona d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA núm. 73) i també es troba inclosa dins l'àrea Important per a les Aus (IBA núm. 316), anomenada Serra de Tramuntana, determinada per la Societat Espanyola d'Ornitologia aplicant els criteris establerts per BirdLife Internacional.

Connectivitat ecològica

La platja de Formentor es tracta d'un espai on conflueixen diversos hàbitats naturals –com la platja, les pinedes litorals, el matollar mediterrani, els penya-segats rocosos i els boscos interiors– que mantenen una continuïtat funcional, tot i la presència d'algunes infraestructures i la pressió turística. Aquesta connectivitat permet el desplaçament de fauna terrestre i aèria, la dispersió de llavors i el manteniment dels cicles ecològics propis dels ecosistemes mediterranis.

La pineda de pi blanc que voreja la platja connecta amb matollars i àrees forestals més elevades, fet que facilita els moviments d'ocells forestals, petits mamífers i rèptils en zones més rocoses i illots propers. Al mateix temps, la presència de penya-segats i illots litorals ofereix hàbitats ideals per a ocells marins i flora endèmica adaptada als ambients salins i exposats. La connexió entre aquests ambients crea un corredor ecològic natural entre la costa i l'interior muntanyós, especialment en direcció a la Talaia d'Albercutx i la serra del Cavall Bernat, dins l'àmbit del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana.

Tanmateix, aquesta connectivitat es veu amenaçada per diversos factors. La presència de l'hotel Formentor i altres infraestructures associades han generat una certa fragmentació del territori, especialment a la franja litoral. La carretera d'accés, molt transitada durant els mesos d'estiu, incrementa la pressió sobre els hàbitats i pot actuar com a barrera parcial per a la fauna terrestre. A més, les espècies invasores poden interferir en els equilibris naturals i afectar negativament la fauna autòctona.





- ÀMBIT D'ESTUDI
- 9540 PINARS MEDITERRANIS DE PINS MESOGEANS ENDÈMICS
- 92A0 BOSCOS DE GALERIA DE SALIX ALBA I POPULUS ALBA
- 5330 MATOLLS TERMOMEDITERRANIS I PREDESÈRTICS
- 9340 ALZINARS QUERCUS ILEX I QUERCUS ROTUNDIFOLIA

HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI



SOCIOECONOMIA

Actualment, la població de Pollença és de 17.594 habitants en una superfície de 151,65km², per tant, amb una densitat poblacional de 116,1 hab/km (IBESTAT, 2024).

Segons les dades del T2 2025 de l'IBESTAT; el 69,1% de les empreses donades d'alta a la seguretat social corresponen al sector Serveis i activitats vinculades; seguit del 15,1% en el sector de l'hostaleria. Els altres sectors tenen una representativitat inferior al 10%. A continuació es mostra la taula dels valors:

NOMBRE D'EMPRESES D'ALTA EN LA SEGURETAT SOCIAL PER PERÍODE, SECTOR D'ACTIVITAT (IBESTAT)

Nº	(A) Agricultura i pesca	(B-E) Industria	(F) Construcció	(G-U) Serveis	(H) Transport i emmagatzematge	(I) Hostaleria	(G,J-U) Resta sector serveis
TOTAL							
1.514	23	41	136	657	40	228	389
100%	1,5%	2,7%	9,0%	43,4%	2,6%	15,1%	25,7%

El número d'afiliats a la seguretat social al primer trimestre de 2025 és el següent. Predomina el sector d'activitats, per altra banda, el menys representatiu és el sector de l'agricultura:

NOMBRE D'AFILIATS A LA SEGURETAT SOCIAL PER PERÍODE, SECTOR D'ACTIVITAT (IBESTAT)

Agricultura	Industria	Hostaleria	Administració pública	Construcció	Altres activitats i serveis	TOTAL
125,00	306,00	1.866,00	217,00	744	4.321,00	6.835,00
1,83%	4,48%	27,30%	3,17%	10,89%	52,33%	100%

Segons les dades de IBESTAT, el grau d'ocupació en establiments hotelers a Pollença al 2024 va ser del 85,44%, donant-se el màxim al setembre de 2024 del 93,47%.

Pel que fa al parc de vehicles, el 59,4% son de gasolina; el 38,95 son de gasoil i la resta (1,7%) son d'altres carburants. Els turismes son els vehicles amb més representació al municipi, seguit dels camions i motocicletes.

PARC DE VEHICLES DE POLLENÇA (IBESTAT 2023)

	Total	Turismes	Motos	Autobusos	Camions i furgonetes	Tractors industrials	Remolcs i semirremolcs	Altres
Gasolina	9.417	6.703	2.351	0	333	0	0	30
	59,4%	62,4%	99,1%	0,0%	13,7%	0,0%	0,0%	17,0%
Gasoil	6.171	3.915	2	21	2.085	10	0	138
	38,9%	36,4%	0,1%	100,0%	85,7%	100,0%	0,0%	78,4%
Altres carburants	274	124	20	0	16	0	106	8
	1,7%	1,2%	0,8%	0,0%	0,7%	0,0%	100,0%	4,5%

INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Xarxa de camins

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.

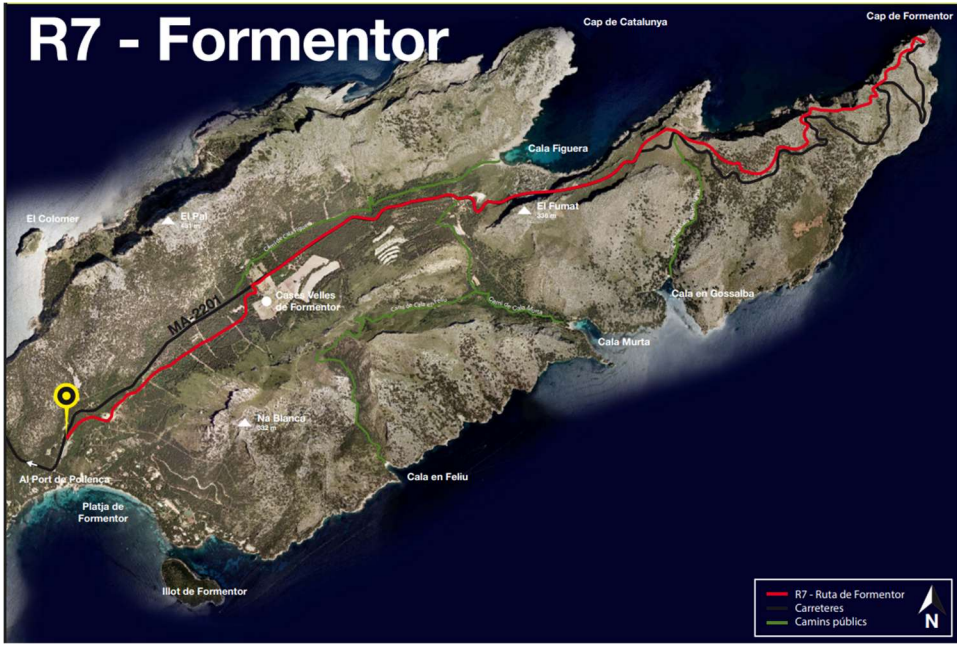
D'altra banda, s'ha de destacar el camí que voreja la línia de costa a l'àmbit de Formentor, que en un tram coincideix amb la tanca de l'hotel.



Camí que voreja la costa a l'àmbit de Formentor.

L'Ajuntament de Pollença té instal·lada una cartellera de camp amb les anomenades rutes de la biodiversitat, un conjunt de 10 excursions pels racons de major valor ambiental i paisatgístic del municipi.

La més propera a l'àmbit és la ruta **R7 - Formentor**, que porta a cales com cala Murta, cala Figuera o cala en Gossalba. La ruta passa pel davall el Fumat (336 m) i voreja penya-segats fins arribar a l'extrem més septentrional de Mallorca, al far de Formentor.



Senders de gran o petit recorregut

El **GR 221 Ruta de Pedra en Sec** és el principal sender de gran recorregut de Mallorca, però no arriba fins a Formentor. El seu tram més proper passa per Pollença i Lluc, a uns 20-25 km de la platja.

No obstant això, alguns camins locals connecten la zona de Formentor amb trams d'aquest GR.

Infraestructures

Xarxa viària

A l'àmbit d'estudi creuen diferents infraestructures de comunicació:

- **Carretera Ma-2210**, que uneix el Port de Pollença amb el Cap de Formentor. 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 en el tram entre Platja de Formentor i Far; i l'accés fins a la platja es permet només si hi ha plaça d'aparcament
- **Carrer Zona Formentor**, un vial de caràcter local dins el sector de Formentor. Aquest carrer s'interconnecta amb la zona d'aparcament i serveis turístics de la platja.



Carrer Zona Formentor, a l'àmbit d'estudi.

Finalment, la línia d'autobús 334 Far de Formentor arriba a les proximitats de l'àmbit d'estudi, a la parada Platja de Formentor 2.

Xarxa elèctrica

En l'actualitat es disposa d'alimentació elèctrica des d'una única línia aèria anomenada Formentor, la qual procedeix des del T.M. de Pollença, i discorre fins a arribar a l'àmbit de Formentor en traçat aeri, utilitzant com a ancoratges torres metàl·liques i de fusta.

Des de la línia aèria es van alimentant els transformadors existents des dels quals es dona a alimentació en baixa tensió a les diferents parcel·les, ja sigui en traçat soterrat o en traçat aeri.

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.



Aparcament a la platja de Formentor.

PATRIMONI CULTURAL

Segons el visor del Consell de Mallorca sobre el patrimoni històric, dins l'àmbit d'estudi no es troba cap Bé d'Interès Cultural (BIC) ni cap Bé Catalogat (BC).

Els més pròxims es situen al nord-oest de l'àmbit, corresponent a l'element arquitectònic de l'Atalaia d'Albercux, i al nord-est, corresponent al jaciment arqueològic de Coll de ses Fontanelles / Formentor.

Tot i així, hi ha una zona arqueològica de cronologia romana al pàrquing de l'Hotel Formentor, formada per les restes d'una possible construcció emmascarada per un turó. Només es poden observar tres pedres i restes de ceràmica romana en superfície.

4. PAISATGE DEL LLOC I DEL PROJECTE

4.1 DESCRIPCIÓ I VISIBILITAT DEL LLOC

4.1.1 Estructura

El paisatge de Formentor presenta una estructura molt marcada pel relleu muntanyós de la Serra de Tramuntana, amb una topografia complexa que alterna valls estretes, cingleres, penya-segats i turons coberts de vegetació mediterrània. La platja de Formentor s'insereix en aquest context com un espai obert i pla dins una badia protegida, destacant pel contrast entre el litoral suau i els vessants forestals que l'envolten.

Els elements definidors principals del paisatge en aquest àmbit són:

- El relleu muntanyós i accidentat: Les muntanyes calcàries creen un fons escènic que domina la visió des de la platja i genera forts contrastos visuals amb la costa. Aquest relleu també fragmenta el territori i origina miradors naturals.
- La costa rocosa i els penya-segats: A més de la platja principal, la península compta amb una costa abrupta i escarpada, amb cales petites, illots i miradors des de cingleres elevades.
- La platja: Tot i estar parcialment alterat per usos turístics, el sistema de platja representa un espai natural que actua com a transició entre el mar i el bosc.
- La cobertura vegetal mediterrània: Les masses d'alzinar residual i, sobretot, de pinedes de pi blanc, cobreixen grans extensions del paisatge. El matollar i la garriga apareixen en zones més obertes o degradades.
- Els elements humans: Alguns d'aquests són l'hotel Formentor i altres infraestructures associades, llocs de restauració, habitatges, així com la carretera d'accés, que sol ser molt transitada.



Paisatge a la platja de Formentor, envoltada de pinedes.

4.1.2 Anàlisi de Conques visuals

L'anàlisi de conques visuals és una eina que permet identificar quins sectors del territori són visibles des d'un punt determinat (és a dir, la conca visual d'aquell punt). Això permet avaluar quins elements o unitats del paisatge són més visibles i, per tant, si una actuació o canvi en el paisatge serà més percebut visualment o menys. L'anàlisi s'efectua mitjançant tècniques de sistemes d'informació geogràfica (SIG), de manera que es calcula la conca visual de diversos punts, o de recorreguts, segons la seva geomorfologia, de tal manera que s'obté un plànol de zones visibles i d'altres no visibles.

Per determinar les conques visuals des d'on és visible la zona del projecte, s'ha calculat la conca visual des de punts situats al camí que voreja la costa de Formentor. S'ha calculat la conca visual mitjançant el programari de QGIS.

Amb l'anàlisi de conques visuals es pot determinar que l'àmbit del projecte és visible des de les zones amb colors més clars que mostren les zones més visibles, mentre que els colors més foscos mostren les zones menys visibles. L'àmbit d'estudi és només parcialment visible des del camí que es situa a la línia de costa.



4.2 VISIO INTEGRAL DEL LLOC. PROPOSTA

L'esborrany de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Pollença en l'àmbit urbà de Formentor, opta per l'alternativa 2, en tant que és la que millor s'ajusta als objectius establerts al punt 5 d'aquesta Memòria. Aquesta opció es considera òptima per les següents raons:

- 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.
- Reordenació dels espais verds: Proposa la reorganització dels espais lliures disgregats previstos en el planejament vigent, amb l'objectiu de concentrar-los en els espais més centrals. Aquesta requalificació permet generar una nova centralitat funcional d'ús públic, amb vocació estructuradora de l'àmbit.
- Reducció de la pressió edificatòria: S'estableix una volumetria màxima per parcel·la residencial i elimina la possibilitat 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.

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 (...).

En aquest context, 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 aplicar 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 la zona central, mitjançant la requalificació de sòls inicialment destinats a ús comercial. 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 municipi, 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.

MESURES ADOPTADES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA 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;
- 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.



5. ESTRATÈGIA. CRTERIS I MESURES D'INTEGRACIO

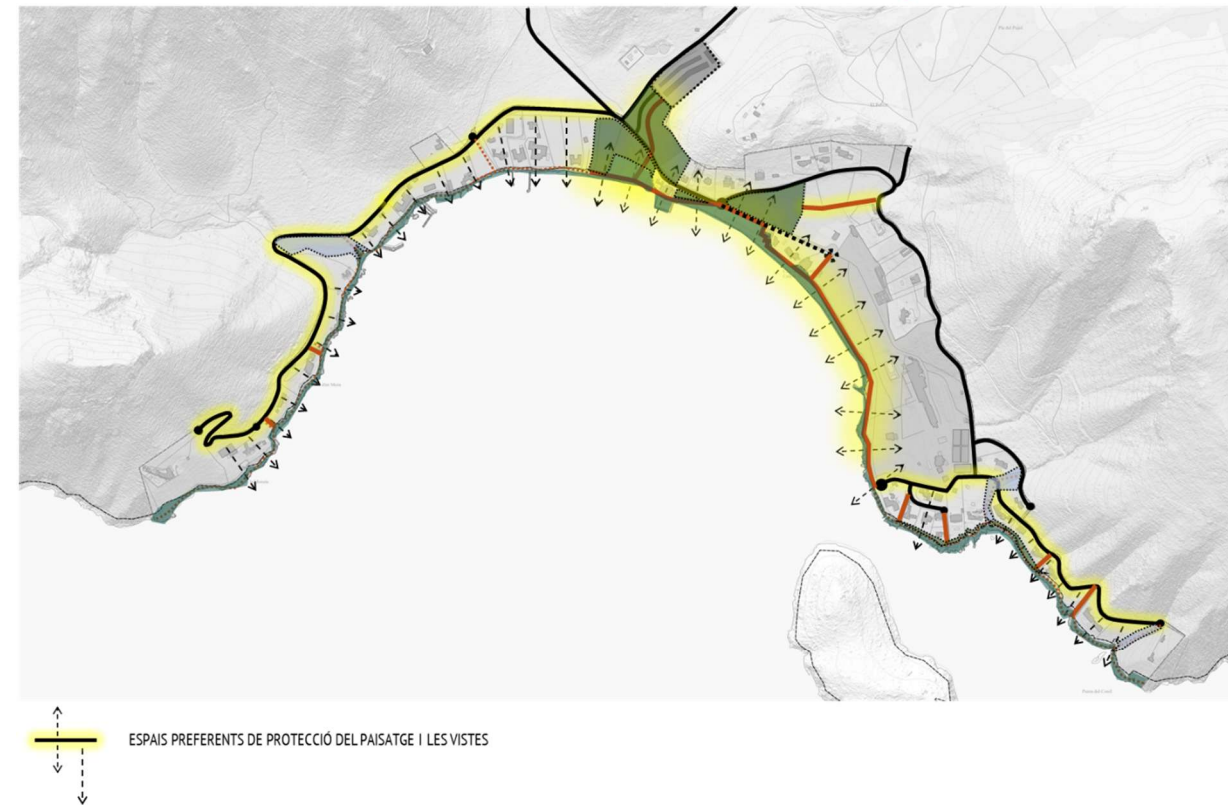
La proposta respon al compliment dels objectius definits

- Dotació de serveis urbanístics bàsics establint les xarxes i reserves necessàries per la seva materialització:
 - Reserva d'un espai per a l'EDAR i definició de la xarxa.
 - Establiment de punts de desbast de les pluvials abocades a mar.
 - Abastament d'aigua al conjunt de Formentor, ja sigui amb fonts locals o mitjançant, com en l'actualitat, amb abastament, seguint la carretera des de la xarxa municipal de Port de Pollença.
 - Abastament d'energia des de Port de Pollença, que travessa actualment mitjançant línies aèries la Serra de Tramuntana.
 - Recollida de residus, que actualment s realitza, de manera individualitzada en el gran equipament, i altres establiments de servei a la platja, i contenidors al carrer per l'habitatge.
 - Enllumenat, preveient estratègies de reducció d'intrusió lluminosa donada la sensibilitat dels espais en XN2000 de límit, evitant superacions en aquests espais, terra i costa de 1lux.
- 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 d'esgotar el potencial edificatori existent, sempre dins dels límits i condicions establerts pel marc normatiu i per les determinacions específiques de caràcter paisatgístic.
- Reordenació dels espais verds: Proposa la reorganització dels espais lliures disgregats previstos en el planejament vigent, amb l'objectiu de concentrar-los a l'espai central. Aquesta requalificació permet generar una nova centralitat funcional d'ús públic, amb vocació estructuradora de l'àmbit.
- La funcionalitat dels verds s'ha de lligar amb l'estructura dels espais inclosos en DPMT i DPH, generant una autèntica xarxa d'espais lliures funcionals, permeables, en coherència amb tots els límits inclosos en XN2000.
- 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.

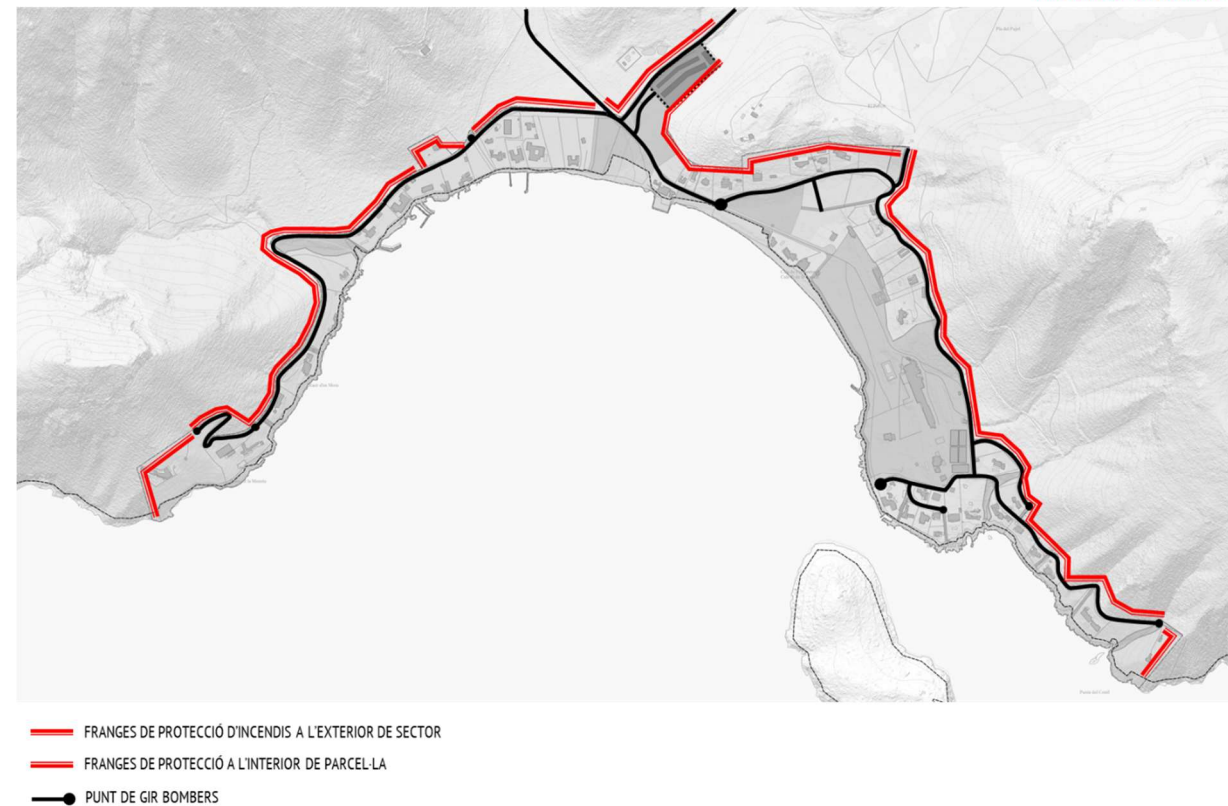
Alhora es preveu la definició d'itineraris preferents que permetin assegurar la qualitat de l'espai públic, fent especialment incidència en els seus límits ja sigui per les seves característiques, com per les obstruccions potencials que generen

- Respecte als riscos, cal assegurar la compatibilitat de l'ordenació amb els riscos d'incendis, que obliguen a establir mesures estratègiques quant a la disposició de franges de protecció, i accessos i punts de gir pels vehicles d'emergències.

ITINERARIS PREFERENTS PER A LA PROTECCIÓ DE LA QUALITAT DEL PAISATGE A L'ESPAI PÚBLIC



PREVENCIÓ D'INCENDIS



5.1 PAISATGE

En relació al paisatge les estratègies es relacionen amb l'estructura dels espais lliures, i la seva qualitat, i de manera específica a Formentor en el tractament de límits, tant pel que fa a la tipologia de tanques com a la fondària de la vegetació per a filtrar les edificacions.



EFFECTE DEL FILTRE DE LA VEGETACIÓ AMB DIFERENTS PROFUNDITATS SOBRE FAÇANES D'HABITATGES



La normativa limita estrictament els moviments de terres, murs de contenció i 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 segons el pendent natural. Es restringeixen usos en soterrani, la superfície i volum de 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.

Totes les actuacions edificatòries han d'anar acompanyades d'un Estudi d'integració paisatgística que acrediti el compliment de les condicions d'implantació i avalui la incidència visual des de l'espai públic i perspectives llunyanes. L'ordenació arquitectònica ha de garantir un màxim de dues plantes aparents, una correcta relació amb l'arbrat existent i una adequació morfològica i cromàtica a l'entorn, mitjançant materials i acabats propis de la pedra i tons terra. Les cobertes han de ser planes o de teula àrab, amb integració total de les instal·lacions, evitant elements emergents visibles, i es prohibeixen solucions alienes al caràcter del lloc, com murs cortina o acabats industrials. Les fusteries i persianes han d'adoptar tipologies tradicionals.

La normativa defineix condicions específiques per a la urbanització dels espais lliures, prioritant elements propis del seu ús, com arbrat, jardineria, presència d'aigua i mobiliari urbà. Es fomenta el manteniment de la coberta vegetal autòctona, minimitzant alteracions innecessàries. Les intervencions han de respondre a objectius de lleure, descans i conservació del paisatge urbà, adaptant-se a les condicions específiques de cada emplaçament. Es prioritzen superfícies toves i paviments naturals, amb plantacions d'espècies autòctones, limitant els paviments durs no permeables al 30 % de la superfície. La selecció d'espècies vegetals es basa en criteris d'adaptació climàtica i edàfica, afavorint la biodiversitat i requerint un manteniment mínim, prohibint l'ús d'espècies invasores.

De fet, es pot fer una lectura del paisatge de Formentor a través d'un itinerari bàsic, que permet, per una banda exposar la percepció actual, amb uns límits poc curosos, i un espai públic excessivament pressionat, respecte al seu potencial, també sobre paisatges existents.

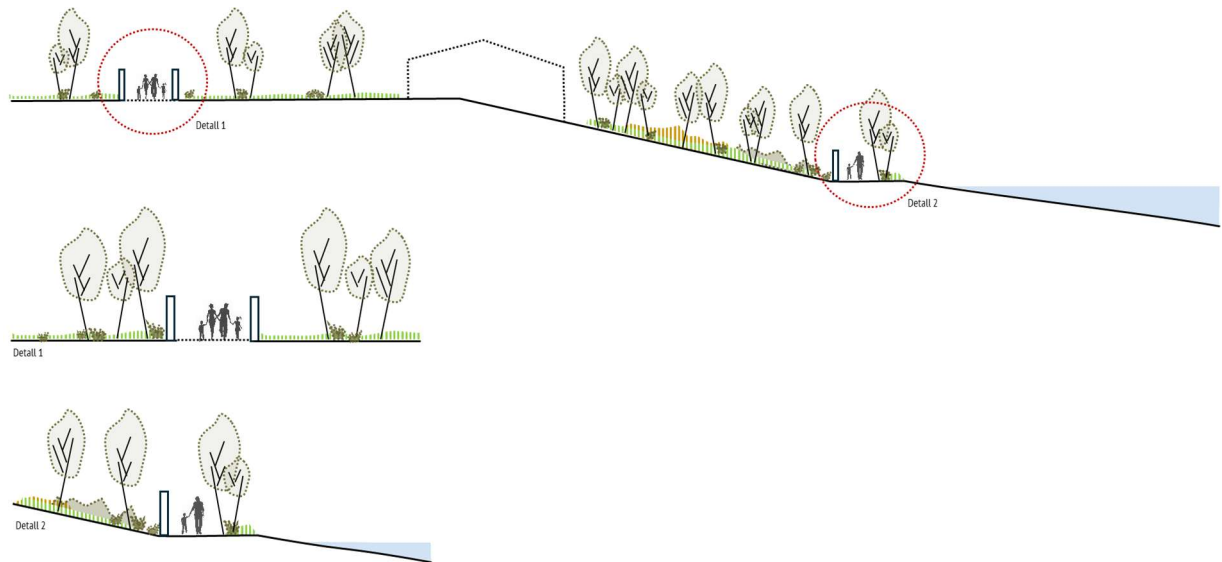
L'objectiu seria resoldre els conflictes de límits a través dels excepcionals recursos que ofereix el paisatge de Formentor.

Actualment, a Formentor no hi ha una continuïtat paisatgística entre l'espai públic i el privat. Les tanques que delimiten les propietats privades interrompen aquesta continuïtat i generen recorreguts confinats per als vianants, alhora que els priven de la relació visual amb el paisatge natural i marítim que defineix aquest entorn.

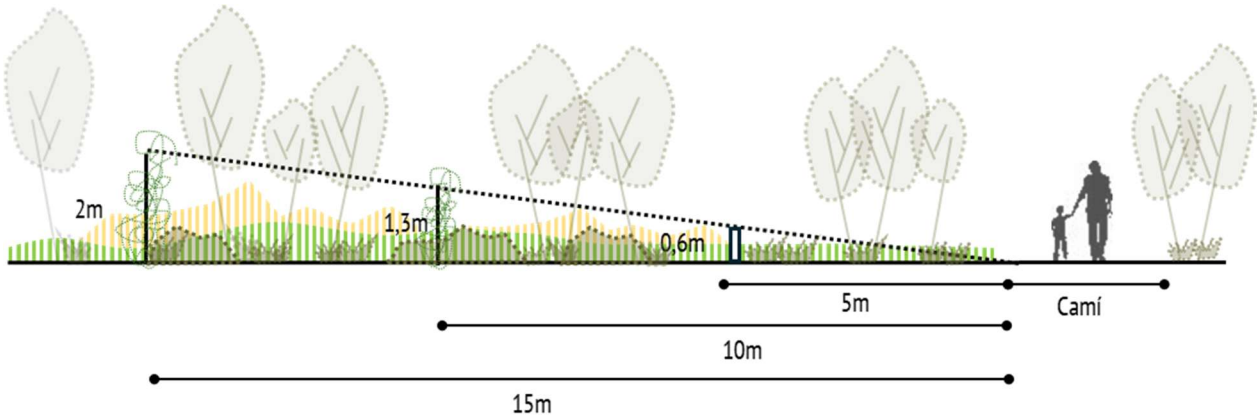
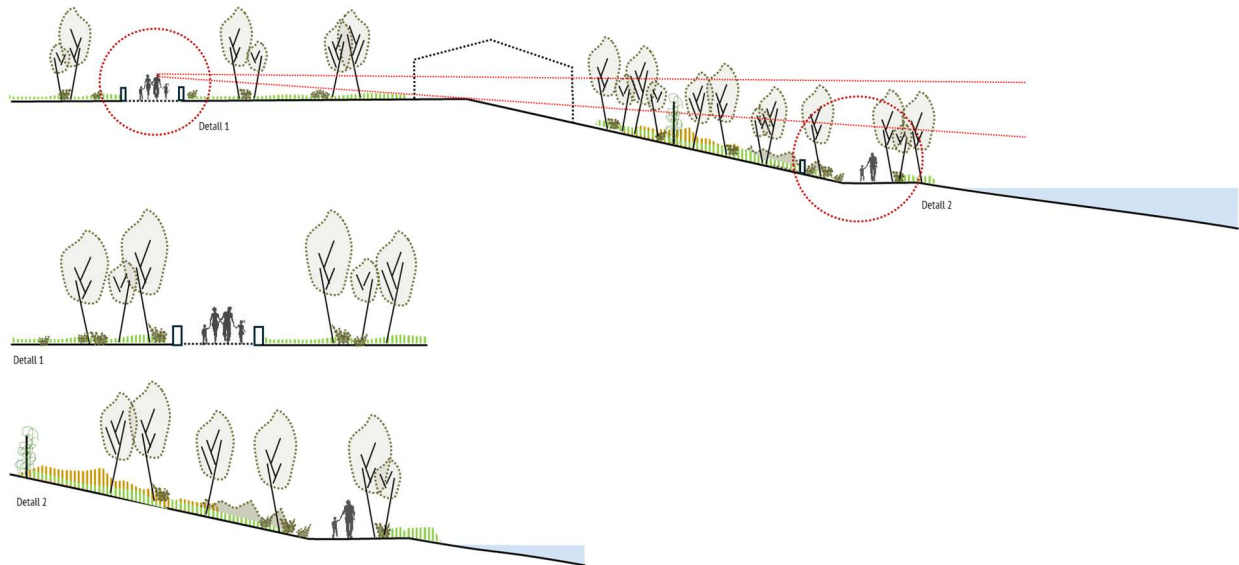


Per oferir espais públics de qualitat als vianants, es proposa tanques que permetin generar recorreguts envoltats de natura i recuperar les visuals cap a l'entorn característic de la costa de Formentor.

A continuació es mostren seccions esquemàtiques de l'estat actual i proposta:



Esquema de tanques actuals de Formentor.



Esquema de tanques futur de Formentor.



ITINERARI DEBILITATS 1/3

1- APARCAMENT

Punt d'arribada a la Platja de Formentor, Vista des de el mig del aparcament, pavimentat i amb unes marquesines de fibrociment, amb un aspecte de tot plegat força precari, i en tot cas poc naturalitzat.



2-3 - ACCÉS

Punt d'entrada a la platja amb diversos elements mobiliari, sense cap coherència que confonen l'espai públic: mur de pedra, senyalització vertical, papereres, casetes diverses.



4 - PLATJA DE FORMENTOR

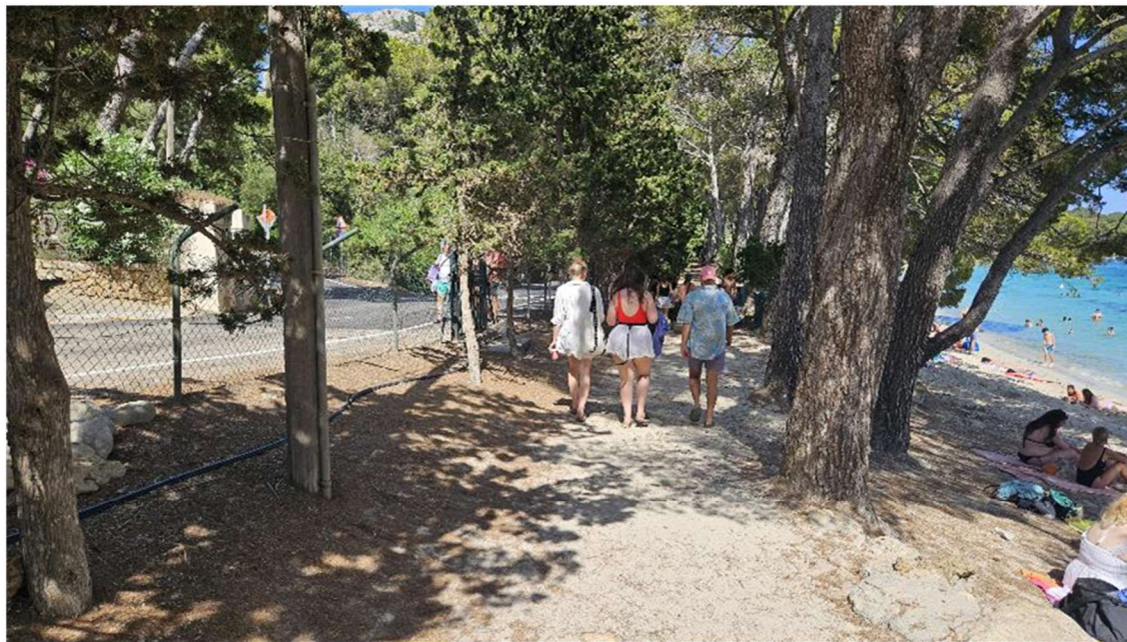
Els accessos i la falta d'estructura de l'espai públic concentra els visitants en el punt central oferint una imatge de massificació, que no s'addiu amb l'esforç de control d'accessos i aforaments que es porta a terme.



ITINERARI DEBILITATS 2/3

5- CAMÍ LATERAL A LA PLATJA

En aquest tram del camí lateral a la platja, els vianants han de caminar al costat de la carretera, per un pas estret delimitat per una reixa metàl·lica. L'espai no disposa de cap element que minimitzi el soroll, o l'impacte visual del trànsit.



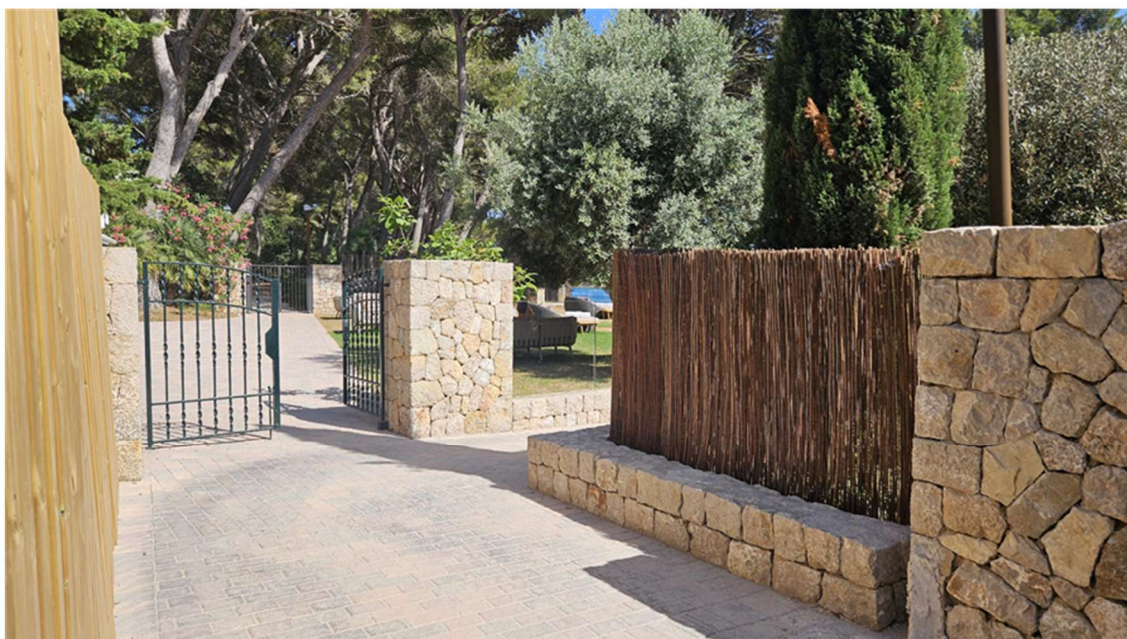
6- CAMÍ PER LA CARRETERA

En aquest punt de recorregut, el camí puja i continua per la carretera, en un espai sense vorera delimitat per la senyalització viària, sense ombra ni vistes al mar, amb una exposició directa al trànsit rodat.



7 - ITINERARIS TORTUOSOS.

Itineraris que segueixen el litoral confinats entre vials laberíntics entre espais de servei a platja, amb accessos limitats. L'exclusivitat està darrera tanques, i l'espai públic és marginal



ITINERARI DEBILITATS 3/3

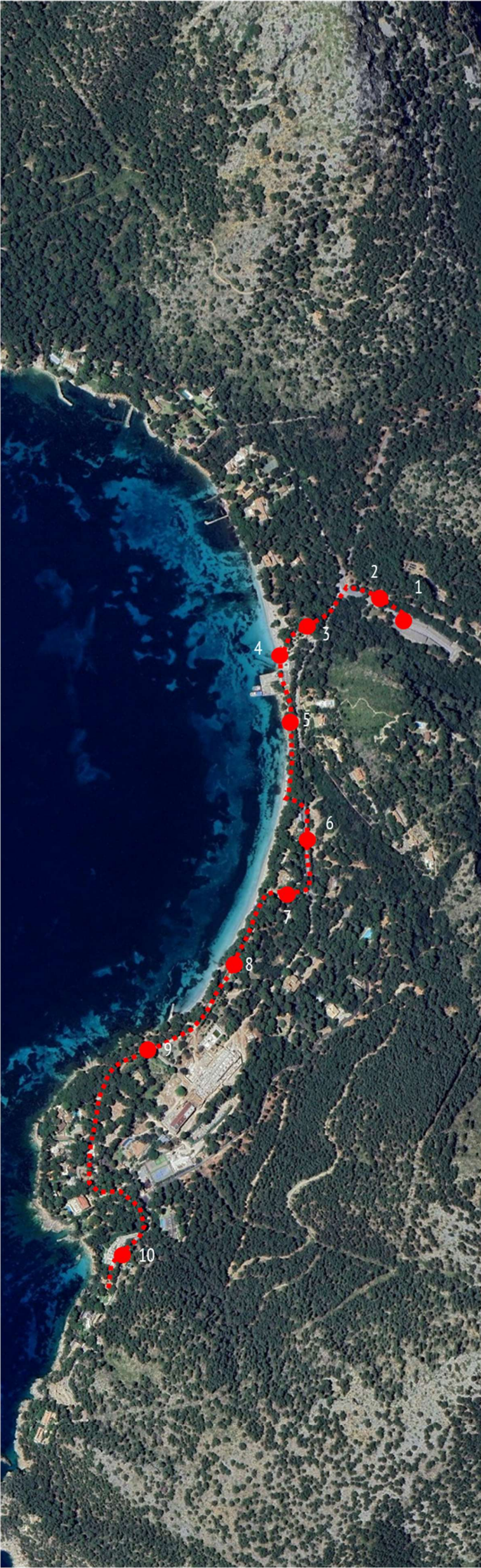
8- CAMÍ DE LIMITS AMB ELS EQUIPAMENTS PRIVATS
En aquesta zona el camí esta delimitat per una reixa metàl·lica sense cap vegetació.



9- ITINERARIS PEL FRONT DE COSTA
En determinats trams hi ha el record d'antics itineraris urbanitzats seguint el front de costa. La urbanització és força precària, i fins i tot insegura, si més no per a persones amb mobilitat reduïda. La qualitat de la urbanització és força deficient.



10- CONFINAMENT DEL VIANANT ENTRE TANQUES
La vialitat que haurà de permetre connectar els espais lliures, i els passos cap a la platja, ofereixen una sensació de passadís, impedit les vistes al mar, per tanques de més de 2 m., que no deixen passar ni l'aire ni el sol, a més de generar una obstrucció de vistes incomprensible en un espai com Formentor..



ITINERARI OPORTUNITATS 1/3

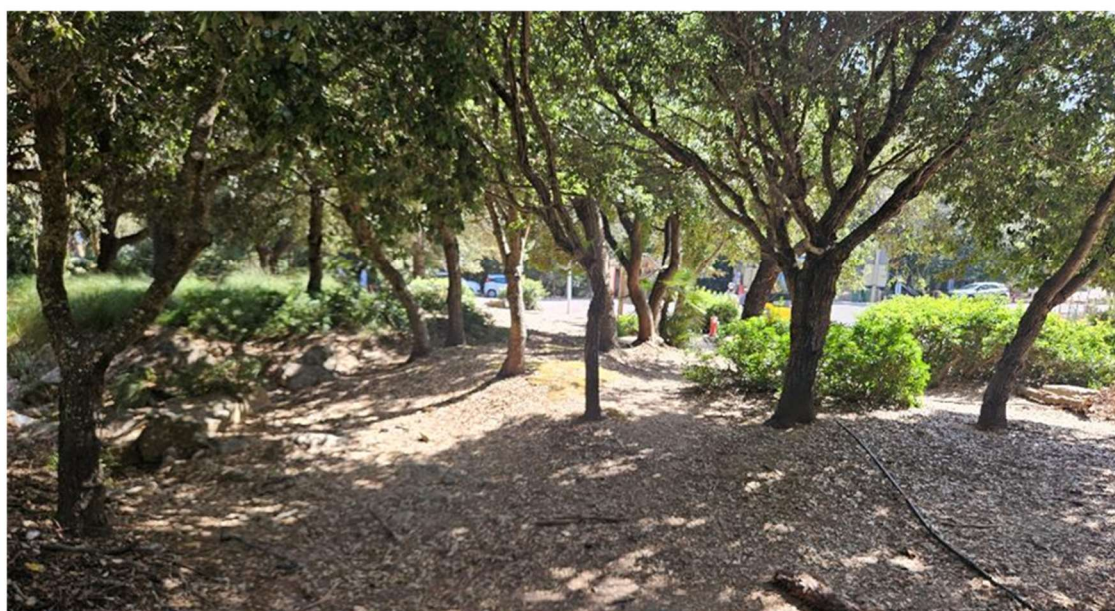
1- APARCAMENT

Punt d'arribada a la Platja de Formentor, espai envoltat de vegetació amb un mur petit de pedra seca que delimita el camí . Vista des del lateral.



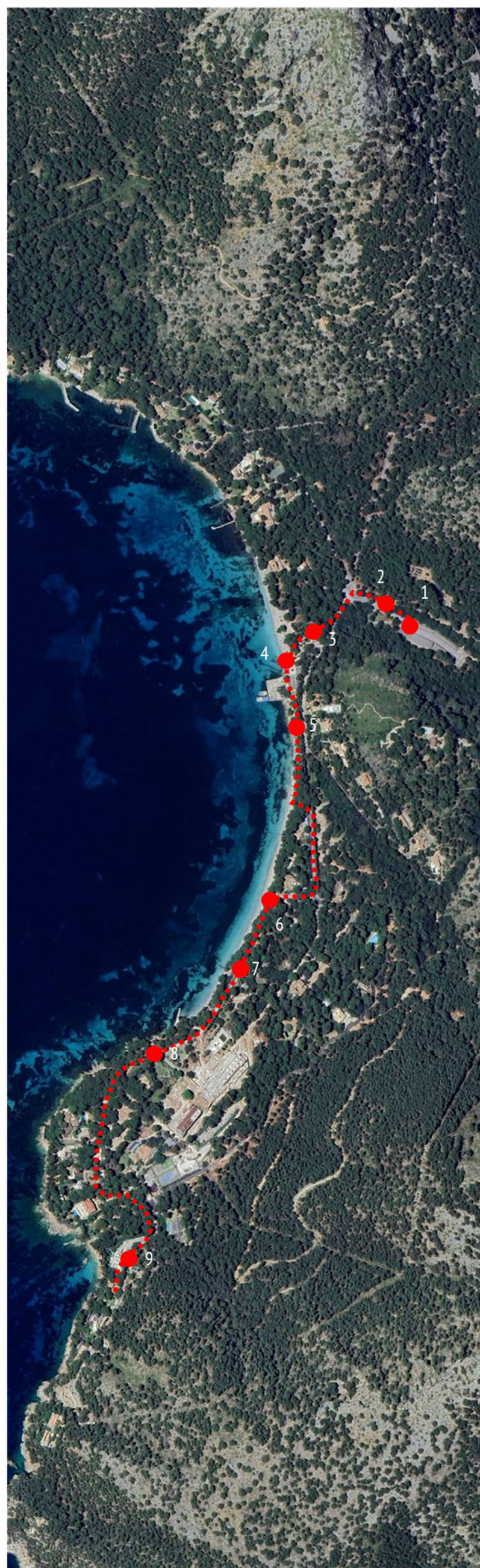
2 - 3 ACCÉS

Zona arbrada i amb vegetació que actua com a espai de transició entre l'aparcament i la platja.



4 - PLATJA DE FORMENTOR

Vista de la platja de Formentor, en el punt d'arribada, un cop superat els espais inicials de congestió entre edificacions, accessos segregats, controls d'accés a l'equipament,



ITINERARI OPORTUNITATS 2/3

5- SECCIÓ COMPLETA DE PAISATGE DE FORMENTOR
Recorregut vora del mar, amb una imatge de la vegetació
continua, sense tanques que davalla de la serra i arriba al
mar.



6. LIMITS AMB L'EQUIPAMENT AMB UNA TANCA REVEGETADA
Establir tanques amb dimensió horitzontal és calu per aconseguir, la continuïtat de paisatges, la
connectivitat necessària en un espai de XN2000, i una percepció de qualitat de l'espai públic.
Aquesta estratègia només és possible amb la definició de prou dimensió de l'espai públic
resseguint la costa



7 - PLATJA
Aquesta estratègia reparteix els visitants, que complementat amb un adequat control
d'accessos i càrrega en aquest espai, compatible amb els seus entorns en XN2000,
ofereix en determinats àmbits una certa imatge de descoberta, de privacitat.



ITINERARI OPORTUNITATS 3/3

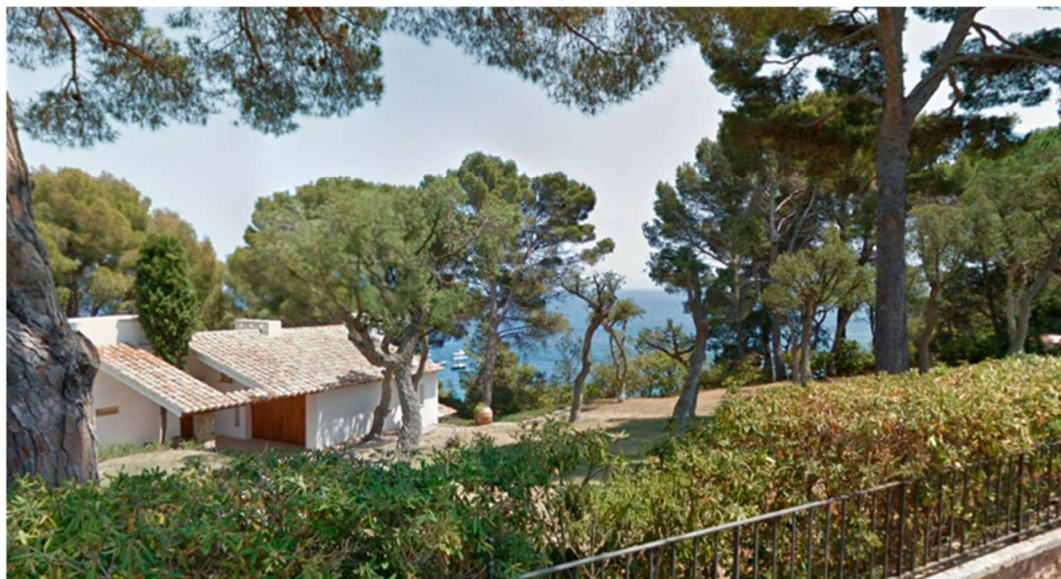
8. CAMINS DE RONDA

Hi ha exemples d'espais ben urbanitzats en el límits de litorals abruptes, que ajuden a la percepció completa del paisatge del litoral.



9. CONVIVÈNCIA DE LES PARCEL·LES RESIDENCIALS AMB LA QUALITAT DE L'ESPAI PÚBLIC

Les tipologies de tanques, que han de permetre l'ús i gaudi de les residències han de també permetre l'ús i gaudi de l'espai públic. Ambdós conceptes no han de ser contradictoris, oferint itineraris de qualitat que reverteixen tant en l'espai públic com també l'espai privat.



5.2 RETORN AMBIENTAL DELS ESPAIS CONSTRUÏTS

Un dels aspectes clau del present pla és com s’encara en l’ordenació l’estratègia de sostenibilitat.

Hi ha diferents maneres d’integrar les directrius de sostenibilitat en el planejament. Es poden plantejar estratègies extremes, com a marc de reflexió de quina via és la més adequada.

En un extrem, es planteja una estratègia basada en la delimitació d’àmbits extremadament sostenibles (superilla), i per tant diferenciats de la resta, els quals tindrien uns estàndards més moderats o inexistents. Respondria a l’estratègia de compartimentar els sistemes ambientals, garantint entre ells les suficients connexions per a permetre la funcionalitat del conjunt.

Aquestes illes de sostenibilitat, si es plantegen com espais dinamitzadors, tenen tot el sentit, malgrat haurien de tenir poca transcendència urbanística, o aquesta hauria de ser temporal.

Així, en la formulació d’una ciutat de futur, en el context de la planificació, el model de superilla hauria de ser exportable al conjunt de l’espai urbà, amb diferents intensitats, però de forma continua, a partir de la definició de paràmetres urbanístics. És a dir, superar el concepte illa, per a que tota la ciutat funcioni com un conjunt.

Aquesta, també en l’extrem, seria la segona estratègia, passant d’una lògica de xarxa estructurada, d’espais nucli i connexions, més o menys ambiciosa, a una malla continua. Això, comportaria establir càrregues de sostenibilitat a cada una de les realitats urbanes, i, per tant treure’n el màxim possible en cada moment i de cada espai, tant públic com privat. És a dir, en el límit, és estendre el concepte d’illa de sostenibilitat al conjunt de la ciutat.

És en aquesta segona estratègia que s’encaren els aspectes de sostenibilitat en el present pla, entenent que Formentor és un espai eminentment naturalitzat, i per tant te tot el sentit plantejat aquests aspectes de sostenibilitat de manera transversal.

Per tant es passa d’una estratègia d’estructurar els serveis ambientals en base als espais de màxim potencial a una estratègia de demanar el màxim potencial a tots els espais.

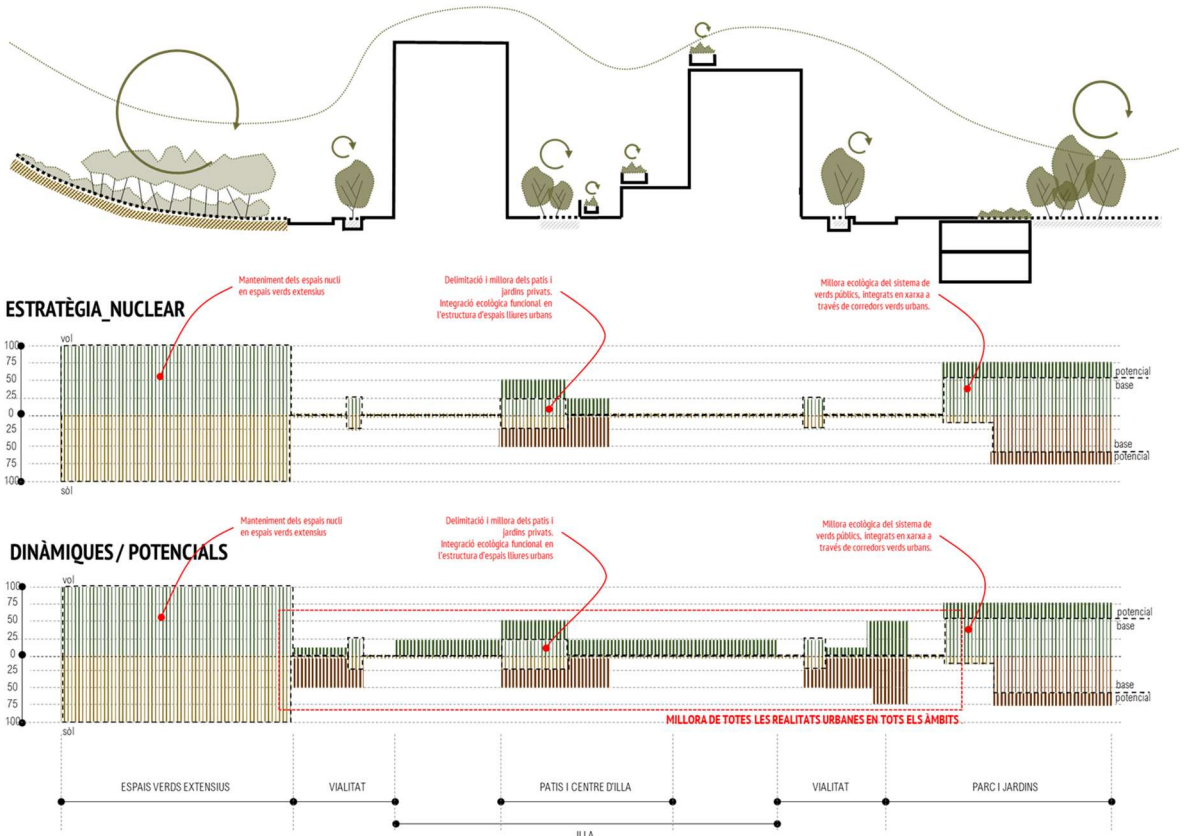
Estratègia 1. Espais de màxim potencial

Estratègia 2. Màxim potencial de tots els espais

Aquesta proposta comporta un plantejament radicalment diferent per l’espai urbà, on no només es reconeixen uns espais de major valor, que aporten tot el seu potencial, sinó que es demana a tots els espais que aportin allò que poden. És a dir, una estratègia on **tot l’espai construït treballa en conjunt**, contra una altra, que podríem anomenar clàssica, on parts de la ciutat aporten per compensar la resta, fonamentada especialment en els espais lliures.

Així, passem d’un sistema nuclear, sobre una estructura que pretén enllaçar aquests espais nucli, a una estratègia completa, de resistències de diferent intensitat, que dirigeixen els fluxos, generant una malla continua.

Des de l’esquema bàsic d’una pell hipotètica de ciutat, podríem expressar aquestes dues estratègies, que anomenem potencial, contra la de dinàmiques/potencials:



Per tant, des de tots els punts de vista resulta més eficaç ambientalment treballar en termes de devolució ambiental de les diferents realitats urbanes, zones i sistemes, que establir un sistema ambiental compartimentat, diferenciant aquells qui aporten d’aquells que no ho fan.

Per tant es aquest planejament s’opta aquesta segona estratègia.

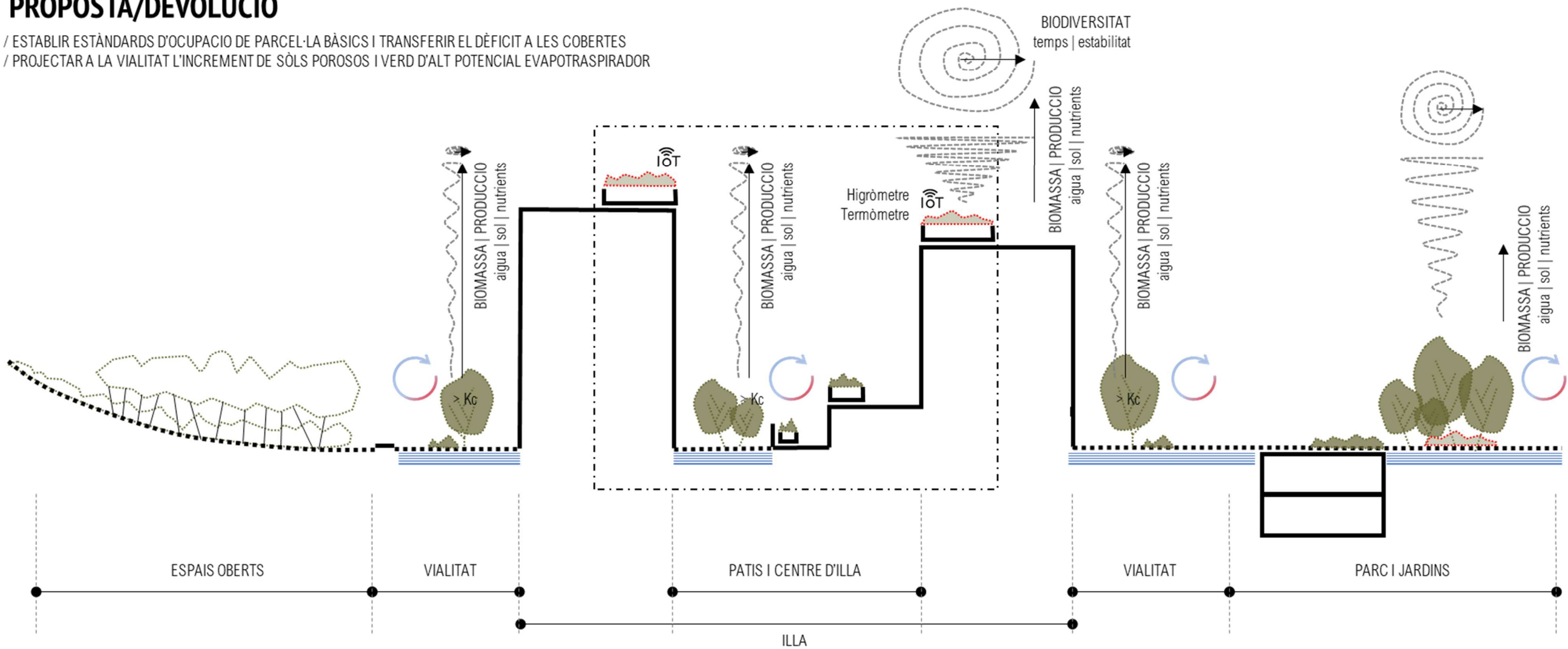
Aquesta estratègia és transversal, i afecta a tots els vectors ambientals, i per tant:

- Cicle de l’aigua
- Energia/Emissions de GEH
- Contaminació atmosfèrica
- Materials i residus



PROPOSTA/DEVOLUCIÓ

/ ESTABLIR ESTÀNDARDS D'Ocupacio DE PARCEL·LA BÀSICS I TRANSFERIR EL DÉFICIT A LES COBERTES
/ PROJECTAR A LA VIALITAT L'INCREMENT DE SÒLS POROSOS I VERD D'ALT POTENCIAL EVAPOTRASPIRADOR



/ GASOS D'EFFECTE HIVERNACLE

/ INCREMENT DE BIOMASSA

/ REGULACIÓ MICROCLIMÀTICA

/ EFECTE PATI

/ INCREMENT DE VERD EN VIALITAT EN ESPAI DE COTXE

/ ÚS D'ESPÈCIES D'ALTA EVAPOTRASPIRACIÓ / DISPONIBILITAT D'AIGUA

/ EVAPORACIÓ EN PAVIMENTS

/ SOCIAL / SALUD

/ GARANTIR L'ACCESSIBILITAT DE L'ESPAI PÚBLIC

/ DIMENSIÓ

/ ESTABLIR PRIORITATS AMB CRIETRIS DE CÀRREGA, ESTRUCTURA I CONTINUÏTAT DELS ESPAIS LLIURES

/ BIODIVERSITAT

/ MANTENIMENT I POTENCIACIÓ DE LA VEGETACIÓ ESTRUCTURAL

/ INCREMENT DE LA SUPERFÍCIE DE VERD ESTABLE ADAPTAT CLIMÀTICAMENT EN COBERTES VERDES

/ LA CONNECTIVITAT A LA CIUTAT LA PASSEM ALS TERRATS

/ TERRATS DE TITULARITAT I GESTIO PRIVADA I CONTROL PÚBLIC

/ IOT PER CONTROLAR LA FUNCIONALITAT

/ NUCLIS REFUGI EN ESPAIS LLIURES PÚBLICS DE PROU DIMENSIÓ

/ INCREMENT DEL VERD EN VIALITAT

/ CONTROL HIDROLÒGIC

/ INCREMENT DE LA SUPERFÍCIE DE SÒLS POROSOS

/ ASSEGURAR LA DISPONIBILITAT D'AIGUA EN EL SÒL

/ SÒLS ESTRUCTURALS AMB CAPACITAT PORTANT. CARACTERÍSTIQUES DE CARRER



PROPOSTA METODOLOGICA

Caracteritzar el potencial de les diverses realitats urbanes sol·licita una metodologia específica que permeti tant la caracterització com la planificació, que en definitiva és l'objectiu de l'urbanisme.

Arreu del món s'hi han desenvolupat nombroses iniciatives en aquest sentit de voluntat de caracterització. ES pren de base la metodologia recentment desenvolupada a Barcelona, i que s'anomena IDEEU

De fet, les referències desenvolupades més completes provenen de l'índex BAF (Biotop Area Factor)

L'objectiu d'aquesta metodologia és parametritzar les característiques del verd urbà per oferir un sistema que permeti avaluar diferents solucions. A nivell urbanístic es sol·licita, segons els usos, un valor de l'índex IDEEU, que en la realització dels projectes s'haurà de justificar ponderant la puntuació a partir les superfícies de cada una de les solucions adoptades.

En aquest punt, entenent que la ciutat és capaç d'oferir diverses situacions, quant a retorn de serveis, aquestes metodologies han de ser prou complexes, primer per explicar la situació actual, i segon per sol·licitar, a través del planejament, una nova situació, és a dir planificar.

La metodologia IDEEU, en contraposició a altres metodologies, no és linial, i permet destriar allò que ofereix el sòl del vol, i especialment la potencialitat de la biodiversitat, i que en un espai urbà es pot plantejar amb una certa dissociació qualitativa.

Partint dels conceptes introduïts de sòl/vol/biodiversitat, es pot establir una metodologia més adaptable a la realitat urbana amb:

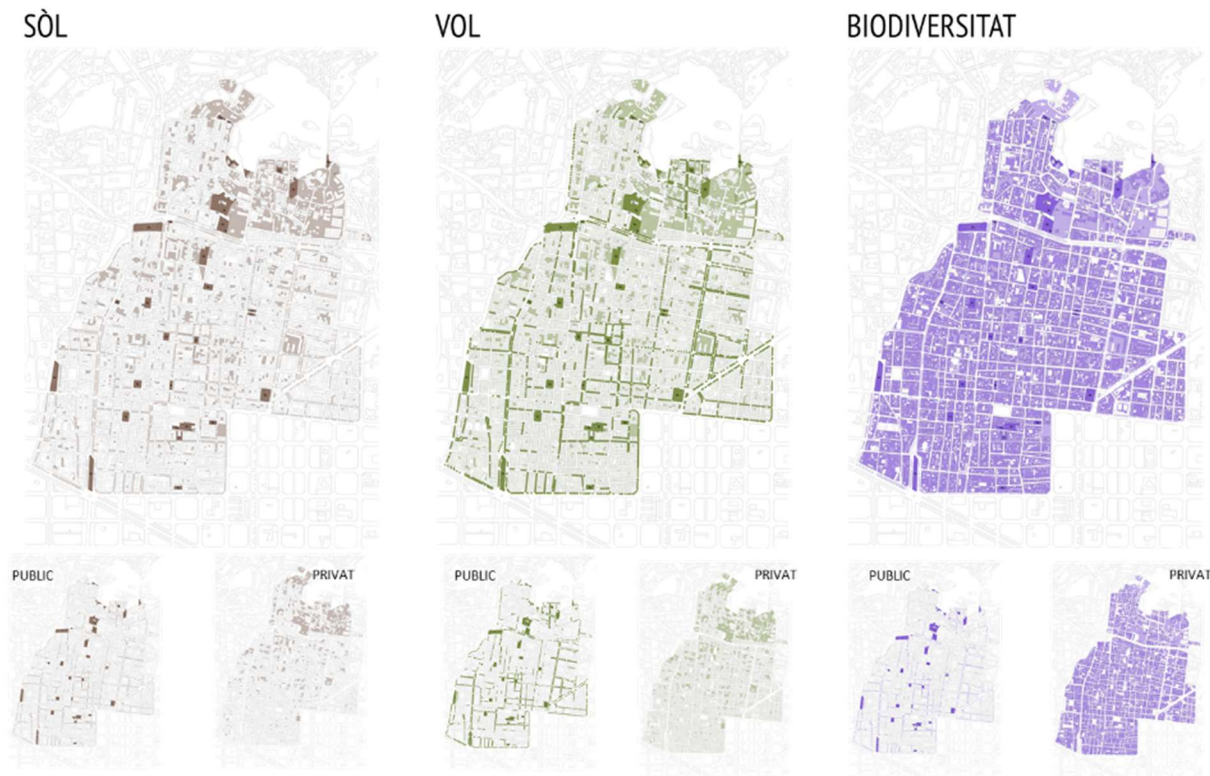
- Suport) sòl
- Funcionalitat del verd basat en la quantitat, Biomassa) Vol
- Funcionalitat del verd basat en la qualitat) biodiversitat

Aquesta metodologia permet fraccionar i explicar el retorn de serveis ecosistèmics del verd a nivell quantitatiu, de la biomassa (regulació climàtica, segrest de GEH, ...), dels qualitatiu, lligats a la biodiversitat i per tant d'ambients més complexos i estables, i per tant introduir la capacitat de diferenciar ambients amb més o menys pertorbacions propis i característics de l'espai urbà.

En un exercici qualitatiu podem doncs explicar les potencialitats de retorn de serveis ecosistèmics de totes les realitats urbanes, ja no només dels espais lliures, sobre aquest trinomi sòl / vol /biodiversitat, introduint un nou concepte de 'devolució urbana'.

- Parcs i jardins ofereixen una important capacitat de devolució de sòl, de biomassa, i en determinades posicions, espais nucli, de biodiversitat si tenen capacitat d'aïllar-se de les pertorbacions de la ciutat.
- Vialitat, pot oferir vol, biomassa, desenvolupant masses importants d'arbrat. Dificilment però per la competència amb els vehicles, en funció també de la seva intensitat, pot oferir sòl, ni biodiversitat al ser espais molt pertorbats.
- Patis, que és una realitat comuna a la ciutat, tenen una capacitat equilibrada d'oferir sòl, biomassa i biodiversitat, entenent en aquest últim cas que són generalment espais amb poca pressió, especialment quan estan lligats a habitatges.
- Finalment els terrats, que no poden oferir sòl, limitat exclusivament a donar suport a una vegetació amb poca capacitat de generar biomassa, però si que són importants espais d'oportunitat per la biodiversitat. Són espais tranquils i ben situats que, generant una trama continua a la ciutat, tenen fins i tot capacitat, en conjunt, de donar una xarxa equivalent a grans parcs urbans, amb implantacions en jardins certament modestes.

Amb aquesta clau de colors, i la seva intensitat, expressant una major devolució de sòl, vol o biodiversitat, es pot fer un exercici bàsic de caracterització gràfica fins i tot d'una ciutat, diferenciant les zones dels sistemes.



Exemple potencialitat del sòl/vol/biodiversitat, al barri de Gràcia de Barcelona.

Aquesta anàlisi tan bàsica permet exposar diverses realitats:

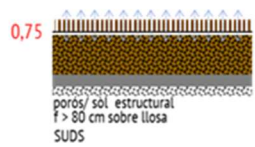
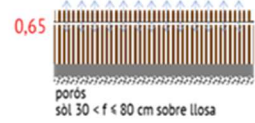
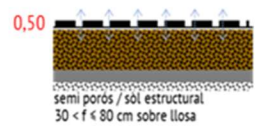
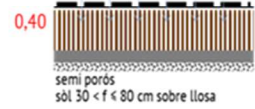
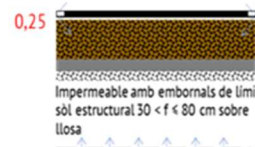
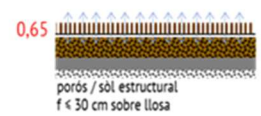
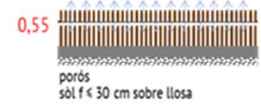
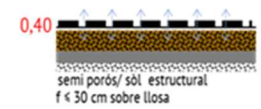
- La potencialitat del **sòl**, com a valor qualitatiu el tenen els espais públics que, malgrat haver eliminat aquells que tenen soterranis, presenten espais de prou entitat on es pot reproduir un perfil complet funcional del sòl. L'aportació de la vialitat, malgrat amb una intensitat menor, genera una malla que no es pot obviar. Els espais privats concentren el seu valor en els jardins i patis no edificats.
- Quan al **vol**, la biomassa es concentra en la vialitat i en els espais lliures, en relació als sistemes. Quant a les zones, és en els patis i jardins no edificats on hi ha les oportunitats, certament baixes en els terrats.
- Quant a la **biodiversitat**, en l'espai públic hi ha un cert potencial, sempre que els parcs i jardins tinguin capacitat i dimensió per generar espais nucli sense excessives pertorbacions. És en els terrats on es mostra el principal potencial, entenent que amb molt petites intervencions, compatibles amb la capacitat portant dels terrats, com per exemple jardineres de 2 x 2 m, amb poc sòl i vegetació atractiva, tenen capacitat de generar una xarxa continua que abastaria tota la ciutat.

Per tant el repte és oferir una metodologia que, basada en aquests tres paràmetres, permeti explicar i planificar, a nivell d'un indicador integrat, les característiques de l'espai urbà, tant en zones com en sistemes, i associar aquest indicador a totes i cada una de les realitats urbanes.

Aquest indicador l'anomenem IDEEU (**Índex de Devolució Ecològica de l'Espai Urbà**). És un indicador ponderat de sòl/vol/biodiversitat, que pren com a referència la metodologia BAF (Berlin 1980), de la següent manera:



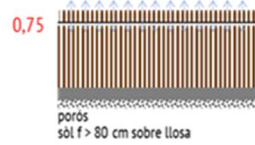
impermeable
llosa sota paviment



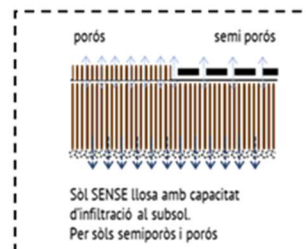
0,50



semi porós
sòl f > 80 cm sobre llosa

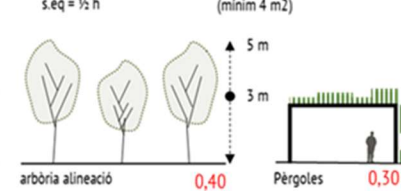
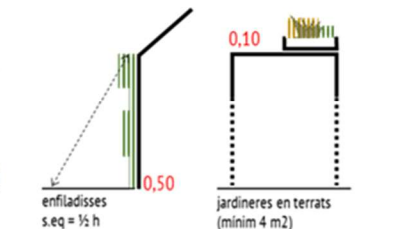
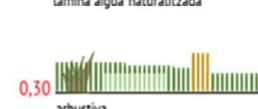
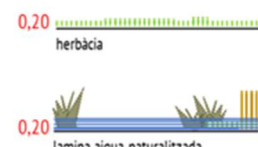


+



- +0,25 sòls arenosos
- +0,20 sòls francs i llimosos
- +0,10 sòls argilosos o roca

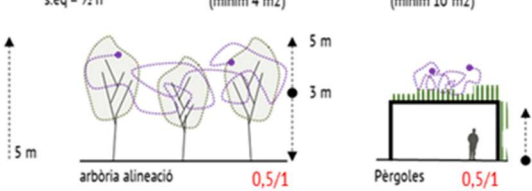
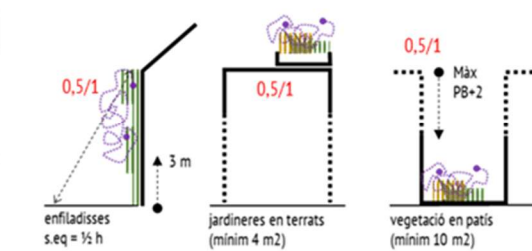
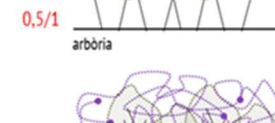
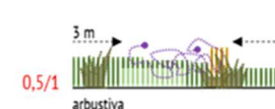
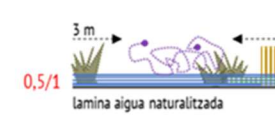
0 sense vegetació



	S/ 50	V/4 0	b/ 10	
min	0	0	0	0,00
max	0	0	0	0,00



IDEEU



La proposta es basa en que cada espai (parcs extensius, parcs i jardins, patis, terrats i mitgeres, carrers, ...) ofereix tot el seu potencial, independentment de la seva qualificació. Així, els serveis ecosistèmics són transversals, i no només patrimoni o servei dels espais lliures.

El càlcul de l'IDEEU es fa de la següent manera:

$$IDEEU = \left\{ \left(s \times \sum_0^n a_i \times s_i \right) + \left(v \times \sum_0^n a_i \times v_i \right) + \left(b \times \sum_0^n a_i \times b_i \right) \right\} \times 100 \leq 100$$

On:

- s: índex de ponderació del sòl/pell
- s_i: valor de la tipologia de sòl/pell corresponent a l'àrea (a_i)
- v: índex de ponderació del vol/biomassa
- v_i: valor de la tipologia del vol/biomassa corresponent a l'àrea (a_i)
- b: índex de ponderació de la biodiversitat
- b_i: valor de la tipologia de la biodiversitat corresponent a l'àrea (a_i)
- a_i: superfície uniforme de valors v_i/s_i/b_i

A totes i cadascuna de les part de la ciutat se li associa un IDEEU, amb els seus tres components s/v/b.

D'aquesta manera l'IDEEU marca un nivell d'exigència de sostenibilitat a totes les realitats urbanes, definint un sistema de quantificació, sense resoldre les solucions concretes, que serà responsabilitat i mèrit de cada un dels projectes que es plantegin tant en l'espai públic com privat.

Aquesta metodologia, a nivell de proposta/recomanació és presenta en el present pla.

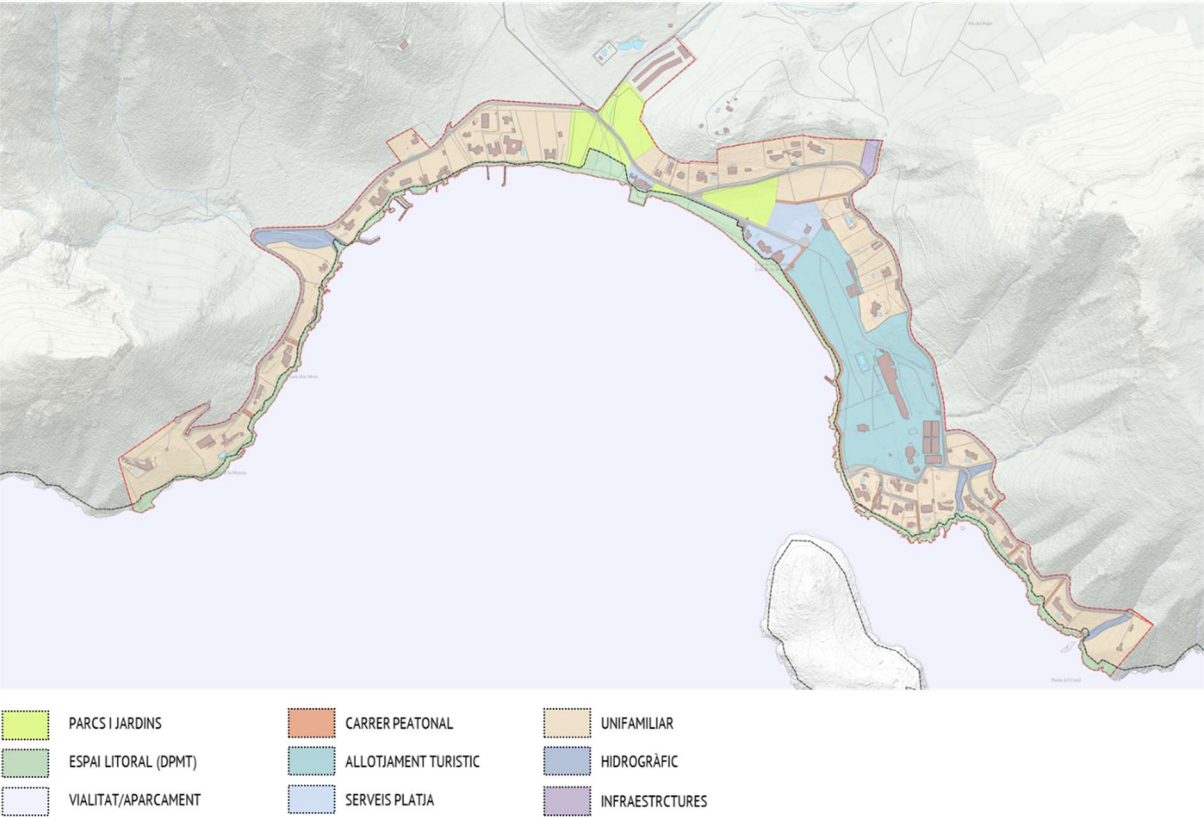
RECOMANACIONS INDICATIVES LLIGADES A L'ORDENACIÓ DE FORMENTOR

L'IDDEU té les tres components, sòl | vol | biodiversitat, pels quals s'exigeix un valor mínim, unitàriament i, ahora, per a la seva integració, que és el propi IDEEU.

Així, es parteix d'uns valors de base que són els següents:

PONDERACIÓ S V B		
Concepte	Definició	s/v/b
S	Sòl	0,5
V	Vol	0,4
B	Biodiversitat	0,1

PROPOSTA ORDENACIO



INDEX DE DEVOLUCIÓ ECOLÒGICA DE L'ESPAI URBÀ



El valor de l’IDEEU per al conjunt que formen aquestes claus serà el següent, que especifica un valor integrat de l’IDEEU, i un valor mínim per a cada un dels seus components sense ponderar:

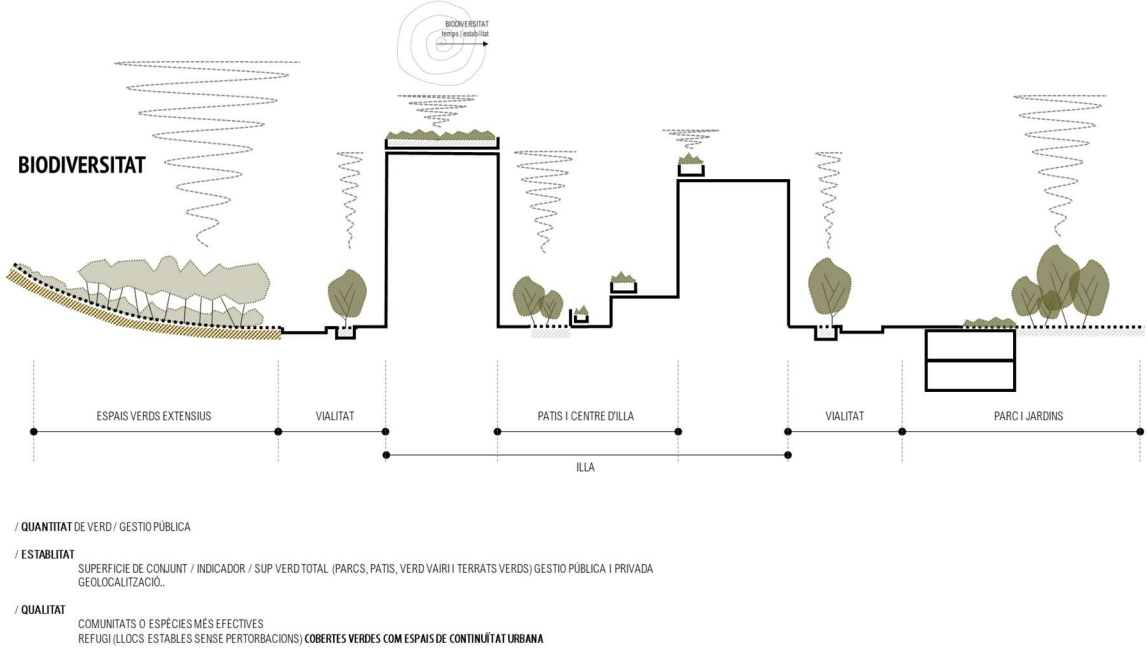
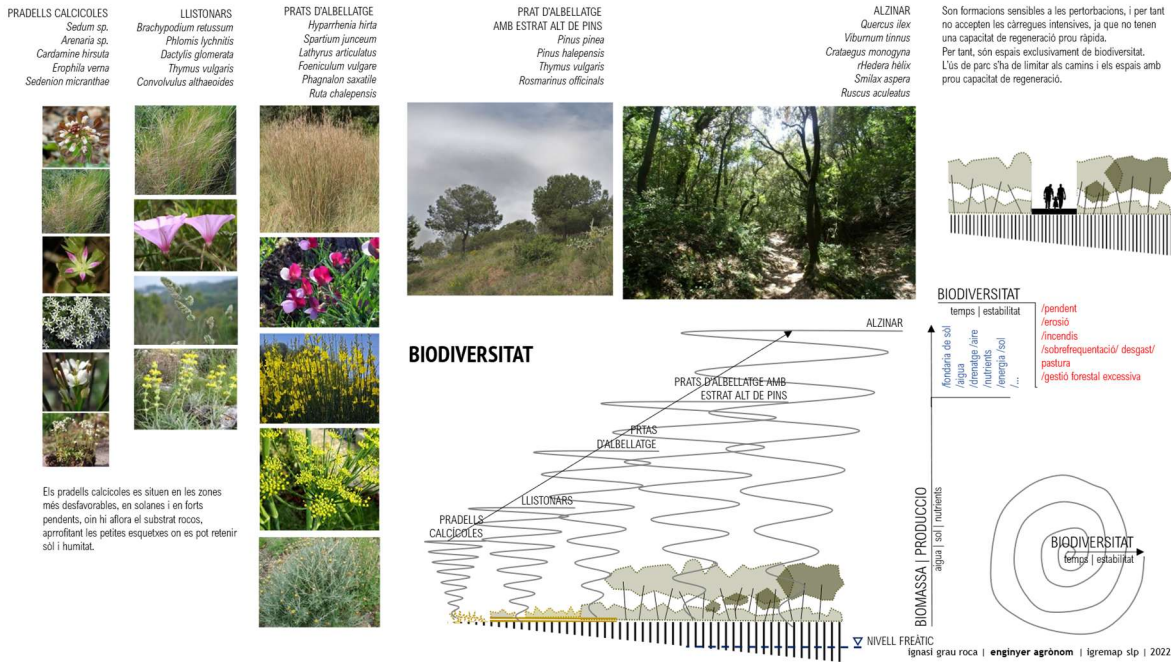
QUALIFICACIÓ					
Clau	Definició	IDEEU	S _{min}	V _{min}	b _{min}
	Habitatge	45	0,4	0,5	0,6
EL	Espais lliures	95	0,9	0,9	0,9
DPMT	Domini Públic Marítim Terrestre	99	0,9	0,9	0,9
VA	Vialitat/aparcament	15	0,1	0,1	0,1
AP	Accés platja	35	0,25	0,25	0,5
EP	Equipament privat	75	0,6	0,6	0,6
SP	Serveis platja	45	0,4	0,4	0,5

D’aquesta manera s’aconsegueix un sistema mallat de resistències, que generen fluxos de més o menys intensitat de devolució de serveis ecosistèmics, on tot treballa en xarxa, oferint i/o retornant tot allò que li és possible del suport original que la ciutat va manllevar.

5.3 ESTRATÈGIES QUALITATIVES DE BIODIVERSITAT EN L’ESPAI URBÀ. SBN

Tant el projecte del verd com a seva posterior gestió es fonamentarà en Solucions basades en la natura (NBS), és a dir, solucions de verd que incorporen moltes de les característiques dels ecosistemes al medi natural: elevada biodiversitat, evolució al llarg del temps, dinamisme dels cicles del carboni, dels nutrients, de l’aigua... i una alta autosostenibilitat.

Ahora, en el mateix context d’incrementar el retorn ambiental de la ciutat es preveu aprofitar el potencial de biodiversitat de tots els àmbits urbans



En general, els espais no urbanitzats en tindrà en consideració:

- S'utilitzaran en els espais públics i privats espècies vegetals adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i al tipus de sòl.
- Les zones de verd urbà estaran compostes principalment per espècies autòctones. Les noves plantacions en zones verdes o vegetació viària es realitzaran amb l'exclusió de les espècies amb comportament expansiu o invasor.

La tipologia de vegetació que haurà d'haver en aquests espais, així com als accessos als espais públics (camins límit i connexions) correspon a la que es troba a tota la línia de costa, composta per la pineda mediterrània de pi blanc (*Pinus halepensis*), amb sotabosc d'espècies arbustives com el llentiscle (*Pistacia lentiscus*), margalló (*Chamaerops humilis*) i romaní (*Rosmarinus officinalis*), entre d'altres.



- Els espais biodiversos es plantejaran de manera que es maximitzi la complexitat estructural dels hàbitats, mitjançant una composició multiestrat, és a dir, amb més d'un estrat de vegetació (arbres, arbustos, herbàcies, lianes...).

Aquesta mesura contrasta amb la configuració actual dels espais verds, majoritàriament delimitats per tancaments que en limiten la continuïtat, la permeabilitat i la funcionalitat ambiental. Es proposa substituir aquesta concepció fragmentada per sistemes vegetals oberts i integrats en l'estructura de camins, amb presència de vegetació autòctona adaptada a les condicions climàtiques.





Espais verds confinats a l'àmbit d'estudi.

- Sempre que sigui possible, el plantejament de la vegetació en espais verds urbans es prioritzaran els dissenys amb agrupacions d'arbres abans que les alineacions.
- Des de la tria de les espècies, es potenciarà la biodiversitat, efectuant la previsió d'espècies, especialment la d'arbres i arbusts, amb més d'una, dues o tres espècies.
- Caldrà delimitar els escocells en continu, sempre que sigui possible, o bé sinó escocells de mida gran.
- Es tindrà en compte la disponibilitat d'espai per als arbres, tant per a arrels com per a capçades, assegurant així el correcte desenvolupament dels individus i minimitzant les necessitats de poda, que causen un risc evitable d'entrada de fongs i altres malures.
- S'afavorirà la permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu, i s'evitaran accions que afectin la fragmentació per efecte de barrera.
- Els projectes d'urbanització i els d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.
- Els talussos de terres permanents tindran un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl. En els casos que no es compleixi aquest criteri, s'aplicaran tècniques de bioenginyeria en l'estabilització o revegetació de talussos.

Per tal de millorar la qualitat dels espais verds, aquests hauran d'estar naturalitzats, de tal manera que afavoreixin la connectivitat ecològica, la biodiversitat i l'ús social.

6. CONCLUSIONS

L'àmbit d'estudi es situa al municipi de Pollença, a Mallorca (illes Balears). Concretament, en l'àmbit costaner de Formentor.

Els objectius generals del pla són la d'establir les determinacions urbanístiques necessàries per l'ordenació d'un espai que respecti els valors ecològics de l'entorn tot proposant una millor integració amb el medi natural, la protecció del paisatge i l'accés de qualitat als espais públics de Formentor, incloent el front de costa

Es poden distingir els següents aspectes qualitius:

- Tot l'àmbit destaca per la qualitat del paisatge, malgrat aquest valor de paisatge, que ha comportat l'èxit d'aquest espais, el compartimenta i el fracciona a través sovint de la propietat, ja no només del gaudi físic, sinó i especialment de les vistes, i per tant de la percepció del paisatge.
- Tot l'àmbit està envoltat de XN2000, i per tant d'espais protegits, que condicionen la proposta en aquest espai tan fràgil.
- L'anàlisi de les conques visuals determina que es visible des del front de costa. En tot cas, la visibilitat a petita escala, a través dels seus recorreguts, està avui compromesa, per la compartimentació i zel de la propietat, que confina sovint entre tanques l'espai públic, dificultant la seva percepció completa.
- Amb les mesures proposades, com la definició d'espais verds i de criteris paisatgístics per tal d'afavorir la integració paisatgística de la proposta, els efectes sobre el paisatge haurien de quedar atenuats.

Per tot l'exposat, es conclou que la proposta, considerant les estratègies i mesures proposades d'integració en el paisatge, es genera un impacte paisatgístic positiu en l'entorn, millorant la situació actual, i la percepció de qualitat del conjunt de Formentor.

Ignasi Grau Roca | **Enginyer agrònom** | Igremap slp

Pollença, gener de 2026

